Közzététel napja: 2026.11.06.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.04.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.08.
Aláírás: Sche GN

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyfelől

Hajnal Bettina (születési családi és utóneve: , szül.: , anyja neve: , sz.sz.: , adóazonosító jele: 1063 Budapest, Bajnok utca 24. 1. em. 8. ajtó alatti lakos – kinek képviseletében eljár meghatalmazással édesanyja, Kissné Fejős Valéria (születési családi és utóneve: , szül. , anyja neve: sz.sz. , adóazonosító jele:) 3395 Demjén, Akácfa utca 4. sz. alatti lakos - és
Kiss Gyula (születési családi és utóneve: , szül.: , anyja neve: , sz.sz.: adóazonosító jele:) 3395 Demjén, Akácfa utca 4. sz. alatti lakos, mint eladók (a továbbiakban: eladók),

másfelől

Fekete János (születési családi és utóneve: , szül. anyja neve: sz.sz.: , adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai nyilvántartási száma: 2769 Tápiószőlős, Határ út 20. sz. alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók 1/2 – 1/2 hányadban tulajdonosai

- a **Demjén külterület 0233/64 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2531 nm térmértékű 1,32 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/78 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 1718 nm térmértékű 0,89 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/115 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2570 nm térmértékű 1,34 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/116 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2566 nm térmértékű 1,33 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/130 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2129 nm térmértékű 1,11 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/170 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 4239 nm térmértékű 2,20 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/172 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2546 nm térmértékű 1,32 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/178 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 1693 nm térmértékű 0,88 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/180 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 2248 nm térmértékű 1,17 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/186 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3043 nm térmértékű 1,58 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/203 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3003 nm térmértékű 1,56 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/263 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3190 nm térmértékű 1,66 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/287 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 3225 nm térmértékű 1,68 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak,
- a **Demjén külterület 0233/288 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 1272 nm térmértékű 0,66 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak és
- a **Demjén külterület 0233/289 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú 862 nm térmértékű 0,45 AK kat. tiszta jövedelmű ingatlannak.

Hajnal Bettina	Kiss Gyula	Fekete János	Dr. Pajtók Gábor Keve
Eladó	Eladó	Vevő	ellenjegyző ügyvéd
képv. meghatalmazással			
Kissné Fejős Valéria			
egyben mint Haszonélvező is			

A 2026. október 14. napján kiadott E-hiteles tulajdonilap-másolatok (szemlék) adatai alapján az előzőekben megjelölt valamennyi ingatlanon Hajnal Bettina eladót megillető 1/2-ed tulajdoni hányadokat **Kissné Fejős Valéria** (születési családi és utóneve: a, szül.: , anyja neve t, sz.sz.: 17, adóazonosító jele: 3395 Demjén, Akácfa utca 4. sz. alatti lakos (a továbbiakban: **haszonélvező**) javára 20 év időtartamra szóló holtig tartó haszonélvezeti jog terheli (bejegyző határozat: 52590/2018.12.14).

Egyebekben az ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Eladók a fentiek szerinti ingatlanaik tekintetében a jelen szerződésben megjelölt holtig tartó haszonélvezeti jogon túlmenően, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig teljes teher-, per- és igénymentességet szavatolnak, beleértve, hogy azokon harmadik személyt semmilyen jogcímen nem illet meg földhasználati jog.

Haszonélvező a jelen jogügyletre figyelemmel az ingatlanra javára 20 év időtartamra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogáról gyermeke, Hajnal Bettina eladó javára ellenérték fizetése nélkül lemond.

2./ Eladók eladják, vevő, aki a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján földművesnek minősül, megveszi az eladókat az 1./ pontbeli ingatlanokon megillető összes tulajdoni illetőséget, az ingatlanok egészét, úgy ahogyan azok jelen okirat aláírása napján vevő által ismert állapotban a természetben megtalálhatók, a szerződő felek által kölcsönösen kialkudott és elfogadott 9.208.750,- Ft, azaz kilencmillió-kétszáznyolcezer-hétszázötven forint vételárért.
Felek
- a Demjén külterület 0233/64 hrsz-ú ingatlan értékét 632.750,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/78 hrsz-ú ingatlan értékét 429.500.- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/115 hrsz-ú ingatlan értékét 642.500.- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/116 hrsz-ú ingatlan értékét 641.500,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/130 hrsz-ú ingatlan értékét 532.250,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/170 hrsz-ú ingatlan értékét 1.059.750,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/172 hrsz-ú ingatlan értékét 636.500,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/178 hrsz-ú ingatlan értékét 423.250,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/180 hrsz-ú ingatlan értékét 562.000,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/186 hrsz-ú ingatlan értékét 760.750,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/203 hrsz-ú ingatlan értékét 750.750,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/263 hrsz-ú ingatlan értékét 797.500,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/287 hrsz-ú ingatlan értékét 806.250,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/288 hrsz-ú ingatlan értékét 318.000,- Ft-ban,
- a Demjén külterület 0233/289 hrsz-ú ingatlan értékét 215.500,- Ft-ban

állapították meg.

Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy az előzőekben megjelölt vételár valamennyi ingatlan tekintetében a földterületek vételárát képezi, figyelemmel arra, hogy azokon növényzet nem található.

3./ Vevő a 2./ pont szerinti vételárat a jelen jogügyletnek a Földforgalmi tv. 7. §-a szerinti hatósági jóváhagyását követően a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott szerződés részére történt átadását követő öt napon belül köteles eladóknak tulajdoni hányadaik arányában megfizetni, az eladók alábbiakban megjelölt bankszámláira történő átutalás útján, amennyiben a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásakor az ingatlan-nyilvántartás adatai vevőre nézve nem változtak meg hátrányosan a jelen jogügylet napján fennálló állapothoz képest.
Hajnal Bettina bankszámlaszáma:
Kiss Gyula bankszámlaszáma:

Hajnal Bettina eladó képv. meghatalmazással Kissné Fejős Valéria egyben mint haszonélvező is	Kiss Gyula eladó	Fekete János vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

Ezen feltétel nem teljesülése esetén vevő fenntartja a jogot, hogy a szerződéstől elálljon, mely nyilatkozatot az eladók jelen szerződésben megjelölt lakcímére feladott ajánlott postai küldemény útján jogosult közölni, mely küldeményt a feladást követő 5. napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Felek jóváhagyólag tudomással bírnak arról, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult él az elővásárlási jogával, úgy jelen szerződés vevő vonatkozásában nem hatályosul, eladók az elővásárlásra jogosult részére kötelesek az 1./ pontbeli ingatlanokat eladni.

4./ Vevő az adásvétel tárgyát képező 1./ pontbeli ingatlanok birtokába a jelen jogügyletet jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét és a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, tulajdonjog bejegyzési kérelmének földhivatalhoz történő benyújtása napján lép.

5./ Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt nyilatkozatukkal feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1./ pontbeli ingatlanokra a tulajdonjog vevő javára 1/1 arányban adásvétel jocímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően, az ingatlanokon őket megillető tulajdonjog egyidejű törlésével.
A vételár hiánytalan kiegyenlítéséig eladók a tulajdonjogukat fenntartják.

Haszonélvező a jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanokra javára 20 év időtartamra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog a vételár hiánytalan kiegyenlítését követően az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eladók a tulajdonjog bejegyzéséhez, illetőleg haszonélvező holtig tartó haszonélvezeti joga törléséhez szükséges alakszerű írásbeli nyilatkozatukat az okiratot ellenjegyző Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédnél letétbe helyezték, mely tényt letéteményes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével is igazol. A letét díjmentes.

A letét tárgyát képező nyilatkozatot letéteményes kizárólag a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult kiadni - felhasználni a földhivatal előtti eljárásában.

A teljes vételár megfizetése tényét eladók vagy vevő hitelt érdemlően kötelesek bizonyítani.
Megfelelő bizonyításnak tekintik a felek a vételár hiánytalan kiegyenlítését igazoló banki okiratoknak (az utalásokat teljesítő, vagy a jogosulti bankszámlákat vezető pénzintézetek által ügykörükben kiadott igazolásoknak) az eljáró jogi képviselő részére történő átadását, illetőleg az eladók által megjelölt [redacted] n e-mail címről a letéteményes keve.pajtok@pajtok.hu címére küldött, a vételár hiánytalan megfizetéséről szóló eladói nyilatkozat megküldését.

6./ A tulajdonjog átszállásával és annak ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével együtt járó költséget és illetéket vevő viseli.

Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. §. (1) bek. p.) pontjában foglalt illetékmentességet igénybe kívánja venni, vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanok tulajdonjogát a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mezőgazdasági célra hasznosítja.
Vevő tudomással bír arról, hogy jelen pontban meghatározott kedvezményhez szükséges igazolásokat maga köteles a NAV felhívására szükség szerint csatolni.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanelidegenítési-szerzési képességük semmilyen okból nincs korlátozva.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) 18. §-a alapján nem jogosult elővásárlásra.

Hajnal Bettina eladó képv. meghatalmazással Kissné Fejős Valéria egyben mint haszonélvező is	Kiss Gyula eladó	Fekete János vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

Eladók kötelesek az előzőek szerint meghatározott törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak alapján jelen egységes okiratba foglalt vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából.

9./ Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel kijelenti:

- A tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanokkal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályokban meghatározott felső határértéket.
- Kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege nem több mint 6000.
- Kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. alkalmazása szempontjából földművesnek minősül.
- Vállalja, hogy a jelen adásvétellel érintett földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy a földrészleteket a tulajdonszerzése időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben az adásvétel tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása.
- Kijelenti, hogy vele szemben jelen föld tulajdonszerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot.

Vevő nyilatkozik arról, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 23. §-a alapján jelen jogügylet érvényességi feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, illetőleg a helyi földbizottság támogató állásfoglalása.

10./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv. és a 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezései az irányadóak.

11./ Az eljáró ügyvéd a szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a feleket okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, a felek személyi okmányairól másolat készült, e vonatkozásban a felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okirataikban szereplő adataikat az eljáró ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje.

12./ Szerződő felek okirati aláírásukkal megbízzák a Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (3300 Eger, Telekessy u. 1.) képviseletében eljáró Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvédet a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, azzal, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi megbízás tényvázlatának is minősül, egyúttal meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy a jelen jogügylethez fűződő ingatlan-nyilvántartási eljárásban – beleértve a Földforgalmi törvény szerinti hatósági eljárást - őket az Ügyvédi tevékenységről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.

Hajnal Bettina eladó képv. meghatalmazással Kissné Fejős Valéria egyben mint haszonélvező is	Kiss Gyula eladó	Feketé János vevő	Dr. Pajtók Gábor Keve ellenjegyző ügyvéd

A meghatalmazás kifejezetten kiterjed az eladók tulajdonjogának törlésével és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésével kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljes körű képviseletre.

Vevő meghatalmazza továbbá a jelen okiratot ellenjegyző ügyvédet a tulajdonszerzéséhez kapcsolódó visszterhes vagyonátruházási illeték megállapításához kapcsolódó adatlapnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő benyújtásával.

Meghatalmazott jogi képviselő a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

13./ Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés teljesedésbe menetele érdekében egymással mindenben együttműködnek, illetőleg amennyiben a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a jelen adásvételi szerződést bármely formai, vagy tartalmi okból módosítani szükséges, úgy a kapcsolódó szerződésmódosítást szükség esetén késedelem nélkül megkötik.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Kiss Gyula Eladót, hogy jelen jogügylettel összefüggésben személyi jövedelemadó bevallási és befizetési kötelezettsége keletkezik.

Ezen adásvételi szerződést a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő felek kijelentik, a jogi képviseletre vonatkozó megbízás kifejezetten okiratszerkesztésre, illetve a szerződésben megjelölt eljárási cselekményekre vonatkozott, adótanácsadásra nem.

Felek jelen okirat aláírásával is tanúsítják, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a visszterhes vagyonátruházáshoz kapcsolódó adónemekre jelen jogügylet tekintetében kifejezetten a személyi jövedelemadóra, a vagyonszerzéssel kapcsolatos illeték mértékére, a szerződő felek által igénybe vehető adó- és illeték kedvezményekre részükre részletes tájékoztatást adott.

Kelt Egerben, 2026. október 21. napján

Hajnal Bettina eladó képv. meghatalmazással Kissné Fejős Valéria egyben mint Haszonélvező is	Kiss Gyula eladó	Fekete János vevő

Ellenjegyzem
Egerben, 2026. október 21. napján

DR. PAJTÓK ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
3300 Eger, Telekessy u. 1.
Tel.: 06-36/518-851 Mobil: +36-20/230-3954
e-mail: keve.pajtok@pajtok.hu
KASZ: 36066630

Dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd
Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda
3300 Eger, Telekessy u. 1.
KASZ: 36066630