A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A mely létrejött egyrészről: **MOLNÁRNÉ KLEIN ANIKÓ** (születési neve: született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár), 5222 Örményes, Dózsa György út 142. szám alatti lakos, **KLEIN FERENC** (születési neve: született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár), 5200 Törökszentmiklós, Határ utca 37. szám alatti lakos, valamint mint ***eladók,***

másrészről: **BENCSIK LAJOS** (születési neve: született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: magyar állampolgár, földműves nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: agrárkamarai azonosítója őstermelők családi gazdaságának tagja, az őstermelők családi gazdaságát a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara számon vette nyilvántartásba), 5231 Fegyvernek, Háy Mihály út 71. szám alatti lakos, mint ***vevő*** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1./ A felek az azonosító alatt lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai alapján megállapítják, hogy a tulajdoni lap szerint eladók 1/2-1/2-ed, összesen 1/1-ed arányú közös tulajdonát képezi a **Örményes belterület 17/9 hrsz.** alatt felvett „szántó" művelési ágú, összesen 5170 m^2 térmértékű, 14,00 AK értékű, természetben 5222 Örményes, Szabadság út 17-9 hrsz. „felülvizsgálat alatt" található termőföld ingatlan.

Eladók kijelentik a Földforgalmi tv. 15/A. §. (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, hogy az e pontban részletezett ingatlanra Klein Ferencné földhasználó van bejegyezve a földhasználati nyilvántartásba. A földhasználati jogviszony jogcíme használati megosztásról szóló megállapodás, mely jogviszony kezdő időpontja: 2016. augusztus 24., ellenérték nincs kikötve. Eladók nyilatkoznak, hogy ezen bejegyzés törléséhez legkésőbb a jelen okirat hatósági jóváhagyásától számított nyolc napon belül a szükséges lépések megtételét vállalják.

Ezen ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény) 2. §. (1) bekezdés, valamint az 5. §. 17. pontja alapján termőföldnek minősül.

A fenti – jelen jogügylet tárgyát képező - ingatlan tulajdoni hányadok **per-, teher-, és igénymentesek**, amelyért eladók jelen szerződés aláírásával jogszavatosságot vállalnak.

Szerződő felek kijelentik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján Örményes Község Önkormányzata a jelen szerződés megkötésének időpontjáig nem alkotott olyan hatályos önkormányzati rendeletet, amely a helyi önazonosság védelme érdekében az 1./ pontban megjelölt föld tekintetében a tulajdonszerzést korlátozná vagy ahhoz jogvédelmi eszközt kapcsolna.

2./ Eladók eladják, fent nevezett vevő pedig az 1./ pontban részletesen körül írt föld ingatlan tulajdoni hányadokat, összességében kizárólagos 1/1-ed tulajdoni arányban megvásárolja a megismert és megtekintett állapotában a kölcsönösen kialkudott összesen **1.400.000,-Ft**, azaz – **Egymillió-négyszázezer** - forint **vételárért**.

A *vevő a teljes* **1.400.000,-Ft**, azaz **Egymillió-négyszázezer forint** összegű *vételárat* a jelen okirat aláírásával egyidejűleg baki átutalással, az alábbiak szerint teljesíti:

- a Molnárné Klein Anikó eladó nevén a MBH Bank által vezetett számú bankszámlájára, valamint

- a Kleinné Nagy Magdolna nevén az OTP Bank által vezetett számú bankszámlájára.

Eladók tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés senkivel szemben sem hatályosul, vagy amennyiben a jelen szerződésben írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv **megtagadja,** vagy ha mással hagyja jóvá a hatóság a jelen szerződést, úgy a már kifizetett vételár teljes összege a szerződés szerinti vevő részére visszajár. Az eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezeikhez történő szerződésszerű teljesítésként fogadják el.

A Szerződő felek az ingatlanon található ültetvény ellenértékének a vételár kialakítása során való figyelembe vétele kapcsán megállapították, hogy az értéket nem képvisel, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon felépítmény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

3./ Fent nevezett vevő az 1/. pontban meghatározott ingatlan birtokába a szerződés jóváhagyásáról történő értesítés napján lép, attól a naptól kezdődően jogosult annak hasznait szedni, és köteles viselni a felmerülő közterheket is.

4./ Fent nevezett eladók a vételár átvételével egyidejűleg - azaz jelen szerződés aláírásával egyidejűleg - feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, hozzájárulásukat és beleegyezésüket adják ahhoz, hogy tulajdonjoguk törlésre kerüljön a tulajdoni lap II/4-5. sorszámai alól és ezzel egyidejűleg a vevő tulajdonjoga az 1/. pontban körülírt Örményes belterület 17/9 hrsz. ingatlan vonatkozásában kizárólagosan, **1/1-ed arányban, adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségek, illetve a vagyonátruházási illeték a vevőt terheli. Az illeték alapja a NAV JNKSZ Vármegyei Igazgatóság Illeték Főosztálya által megállapított forgalmi érték.

Vevő kijelenti, és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.. tv. 26. §. (1) *bekezdés p) pontja alapján vállalja*, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig
pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
pc) a termőföldet mezőgazdasági őstermelőként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
Mindezekre tekintettel vevő kéri az illetékmentesség alkalmazását.

6./ Szerződő felek – eladók és a vevő egyaránt - határozatlan időtartamra megbízzák a **Dr. Szűcs Ügyvédi Iroda** (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. A. lh. II/1.) képviseletében **dr. Szűcs László** ügyvédet a jelen okirat elkészítésére, annak ellenjegyzésére, valamint határozatlan időtartamra meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó eljárásban, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara állásfoglalásával kapcsolatos eljárásban, valamint a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabására szolgáló B400E nyomtatványt az - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA – elérési útvonal: https://onya.nav.gov.hu/#!/login) útján helyettük és nevükben eljárva az illetékes adóhatósághoz benyújtsa, aki a meghatalmazást a jelen irat ellenjegyzésével fogadja el."

7./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján az eladóknak jelen szerződést az aláírásától számított nyolc napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Eladók a jóváhagyáshoz szükséges hatályos nyomtatványt megfelelően kitöltve jelen okirat aláírásával egyidejűleg aláírták. A Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy jelen pont szerinti tájékoztatást megértették.

8./ Eladók kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy a belföldi természetes személy és magyar állampolgár, földműves, és ezen adásvétellel érintett föld tulajdonjogát ezen kritériumok szerint jogosult megszerezni.

A tulajdonszerzési jogosultsága körében a vevő a földforgalmi törvény 13-15. §.-ra tekintettel – figyelemmel a 21. §. (1) bekezdés rendelkezéseire - az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a.) a termőföld tulajdonjogának megszerzésére jogosultsággal rendelkezem; kijelentem, hogy a földforgalmi törvény 5.§. 7./ pontja szerint földművesnek minősülök, földművesként a nyilvántartásba vételem megtörtént;
b.) vállalom, hogy a jelen szerződéssel érintett termőföld tulajdonjogának megszerzése esetére megfelelek a földforgalmi törvény 10. §., a 13. §. (1) – (4) bekezdésében, valamint a 14. §.-ban foglalt feltételeknek;
c.) A Földforgalmi tv. 13. §. (4) bekezdése alapján vállalom, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg és annak megszűnését követő időre vállalom, a föld használatát másnak nem engedem át, azt **magam használom**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. A Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdése alapján vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt **magam használom**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom.
d.) kijelentem, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásom teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom; továbbá, hogy az adásvételi szerződést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg velem szemben, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
e.) a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultsággal rendelkezem.
A vevő az elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. ***18. §. (1) bekezdés e) pontja és a (4) bekezdés a./ pontja alapján gyakorolja*** **- mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá őstermelők családi gazdaságának tagja - vezetője.**

A vevő nyilatkozik, hogy bár ez önmagában nem biztosít számára önálló elővásárlási jogcímet, de több, mint egy éve tulajdonában áll a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal közvetlen szomszédos Örményes belterület 17/10. hrsz.-ú ingatlan, így ez az ingatlan vásárlása birtokösszevonási célt szolgál.

Vevő nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, így jelen esetben a lakcímét igazoló hatósági igazolványát, valamint a földműves nyilvántartásba vételről szóló határozatot - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény **(Fétv.) 17. § (2) bek.** alapján - **nem csatolja jelen adásvételi szerződéshez,** mivel az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat a **közhiteles nyilvántartások tartalmazzák.**

9./ Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában – nyilatkozik továbbá, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő földek területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő föld nagyságával együtt **sem éri el a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt mértéket, vagyis a 300 hektárt,** továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik."**

10./ A szerződő felek tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen szerződés először a mezőgazdasági igazgatási szervhez kerül megküldésre, majd ha e szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a föld fekvése szerinti helyi földbizottsághoz szintén jóváhagyás céljából.

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és ügyletkötési képességüket jogszabályi rendelkezés nem korlátozza. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (a továbbiakban földforgalmi törvény), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény Földforgalmi törvény, az egyéb ehhez kapcsolódó jogszabályok, valamint a Ptk. vonatkozó rendelkezései irányadók.

II. MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS, LETÉTI MEGÁLLAPODÁS

1./ A szerződő felek jelen okiratot egyben az eljáró ügyvéddel kötött megbízási szerződésnek – tényvázlat – is tekintik, melynek keretében a felek aláírásukkal egyidejűleg kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés minden általuk lényegesnek tartott kérdést tartalmaz.
2./ Kijelentik a felek, hogy az ügyvédtől a szükséges tájékoztatást megkapták az adásvétel, s a rájuk vonatkozó adó- és illeték szabályokról, valamint a földhivatali eljárás részleteiről. Eladók kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kérnek, az azzal kapcsolatos bevallási, esetleges fizetési kötelezettségükkel tisztában vannak, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

4./ Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen okirat bármilyen módon történő módosítása, kiegészítése szükségessé válik, annak teljesedésbe menetele érdekében egymással együttműködnek, s a szükséges okiratot az eljáró ügyvéd felhívására aláírják.

5./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés megszerkesztése, ellenjegyzése, tulajdonjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás vitelével megbízott ügyvéd károkozásából eredő esetleges felelősségét limitálják az ügyvéd szakmai felelősség biztosítója általi helytállás erejéig.
Az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél rendelkezik felelősségbiztosítással.
Azon károkozás esetében, amelyekre a felelősségbiztosító a feltételei alapján helytállásra nem köteles, ott az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd felelőssége az ügyvédi munkadíja mértékében korlátozott. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy kárigényt az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel szemben a károkozástól számított 60 hónap után az esetben sem érvényesíthetnek, ha a károkozás ténye később jutott Szerződő felek tudomására.
Amennyiben elutasítás vagy hiánypótlás miatt az okiratok valamelyikének vagy mindegyikének ismételt elkészítése és aláírása válik szükségessé, és az abban való közreműködést bármelyik Szerződő fél elmulasztja vagy megtagadja a Szerződő felek az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédnek az ebből eredő károkért való felelősségét teljesen kizárják, ellene kártérítés iránt sem peres sem peren kívüli eljárást nem kezdeményeznek. A szerződő felek végezetül együttesen kijelentik, hogy nem állnak sem fizikai, sem pszichikai kényszer, tévedés, fenyegetés vagy megtévesztés alatt, továbbá kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, ezáltal érvényes jognyilatkozat-tételi képességgel bírnak, s nem áll fenn jelen szerződés aláírásakor olyan körülmény, tény vagy állapot, mely jelen adásvételi szerződés érvényességét részben vagy egészben érinthetné.

Szerződő felek ezen okiratot elolvasták, megértették, és mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, az ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg írták alá.

Kelt: Kisújszállás, 2026. október 20.

Molnárné Klein Anikó eladó **Klein Ferenc eladó**

Bencsik Lajos vevő

Alulírott dr. Szűcs László ügyvéd (a Szolnoki Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36069861, iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A" lph. 2/1.) ezen okiratot szerkesztem és ellenjegyzem Kisújszálláson, 2026. október hó 20. napján:

ADÁSVÉTELI ..... SZERZŐDÉS
1. ADÁSVÉTELI szerződés KÖZLÉTÉTEL időpontja 2026.11.06.
2. ADÁSVÉTELI szerződés KÖZLÉSÉNEK kezdő napja 2026.11.07.
3. Elő VÁSÁRLÁSA jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
4. 30 napos határidő utolsó napja 2026.12.07. amely jogvesztő hatállyal bír.
5. ADÁSVÉTELI szerződés levétel napja .....

Dr. Szűcs [illegible] védi Iroda
[illegible] "A" lh. 2/1.
[illegible]-22. fszt.