A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

egységes okiratba foglalt
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Bakosné Kulik Tímea** (szn.: , szül.: , an.: , személyi azonosítója: szig. száma: lakcímkártya száma: lóazonosító jele:) szám alatti lakos, **mint eladó,**

másrészről **Csomós Bianka Alma** (szn.: szül.: ., an.: ı, személyi azonosítója: szig. száma: , lakcímkártya száma: , adóazonosító jele: ,) lakos, **mint vevő** és **Csomós Richárd János** (szn.: :, szül.: , an.: , személyi azonosítója: g. száma: akcímkártya száma: adóazonosító jele: . lakos, **mint a 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja** között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.a/ Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Elek, zártkert 2544 hrsz.-ú** szántó megnevezésű és 473 m2 területű 1,23 AK kat. jövedelmű ingatlant a kölcsönösen kialkudott és elfogadott **200.000,- Ft, azaz kettőszázezer forint** vételáron.

1.b/ Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Elek, zártkert 2545 hrsz.-ú** a) kivett gazdasági épület, udvar b) szántó és árok megnevezésű és 2327 m2 területű, 4,48 AK kat. jövedelmű ingatlant a kölcsönösen kialkudott és elfogadott **3.600.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázezer forint** vételáron. Szerződő felek rögzítik, hogy a 3.600.000,- Ft összegű vételárból a kivett gazdasági épület 3.000.000,- Ft összeget, az udvar 200.000,- Ft összeget, a szántó és az árok 400.000,- Ft összeget képvisel. (Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek.)

1.c/ Eladó eladja, vevő 1/1 arányban megveszi az eladó kizárólagos tulajdonát képező **Elek, zártkert 2547/7 hrsz.-ú** szántó és árok megnevezésű és 685 m2 területű, 1,79 AK kat. jövedelmű ingatlant a kölcsönösen kialkudott és elfogadott **200.000,- Ft, azaz kettőszázezer forint** vételáron.

Szerződő felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bekezdés a) pontja szerint több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha azok egymással szomszédosak; az adásvétel tárgyát képező ingatlanok egymással szomszédosak. (1 sz. melléklet – Térkép)

Szerződő felek az egybefoglalt, mindösszesen 4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint összegű vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg:

Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a teljes **4.000.000,- Ft, azaz négymillió forint** összegű vételárat az adásvételi szerződés illetékes Jegyző előtti kifüggesztés leteltét követő 10 munkanapon belül, azaz legkésőbb 2026. december 31. napjáig, átutalással fizeti meg eladó OTP Banknál vezetett nú bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlára történő átutalást a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el. A vételár tehát a fentiek szerint kerül kiegyenlítésre. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv jelen adásvételi szerződést nem hagyja jóvá, úgy a teljes 4.000.000,- Ft összegű vételár, a tudomásszerzéstől számított 3 munkanapon belül visszafizetésre kerül vevő részére.

2./ Eladó szavatol az 1.a/, 1.b/ és 1.c/ pontokban körülírt ingatlanok teljes per-, teher- és igénymentességéért, továbbá az ingatlanokban természetes személy nincs bejelentve, illetve vállalkozás, gazdasági társaság székhelyéül sem szolgálnak. Szerződő felek rögzítik, a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatban az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanokat saját elhatározásából nem terheli meg. Amennyiben az ingatlanok tulajdoni lapjára terhelés kerül bejegyzésre, a vevő jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Vevő az elállást az eladóhoz intézett tértivevényes levéllel gyakorolhatja. Elállás esetén a vételár a vevőnek visszajár, azt az eladó, a vevő elállási nyilatkozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a vevő részére visszafizetni.

DR. TOMKA ÁGNES
ügyvéd

Bakosné Kulik Tímea eladó | Csomós Bianka Alma vevő | Csomós Richárd János 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja | Dr. Tomka Ágnes ügyvéd

3./ Szerződő felek az 1.a/, 1.b/ és 1.c/ pontokban részletesen körülírt Elek, zártkert 2544 hrsz.-ú, Elek, zártkert 2545 hrsz.-ú és Elek, zártkert 2547/7 hrsz.-ú ingatlanon a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ingyenesen, ellenérték nélkül Csomós Bianka Alma vevő 1/1 tulajdoni hányadaira 20 évig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak Csomós Richárd János házastárs, javára. A jelen szerződés aláírásával Csomós Bianka Alma, Csomós Richárd János, valamint Bakosné Kulik Tímea hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Csomós Richárd János javára alapított 20 évig tartó haszonélvezeti jog ingyenes alapítása jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Csomós Richárd János és Csomós Bianka Alma büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy közöttük közeli hozzátartozói viszony áll fenn, Csomós Richárd János 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja házastársa Csomós Bianka Alma vevőnek.

4./ Felek rögzítik, hogy a jelen egységes szerkezetű adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. tv. 21.§ és 23.§-a értelmében a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Felek rögzítik, hogy a jelen egységes szerkezetű adásvételi szerződés a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet szabályai alapján hirdetményi úton – Elek Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez az eladó által benyújtandó formanyomtatványon és a szükséges iratok csatolásával – hirdetményi úton kerül közlésre az elővásárlási jogosultakkal.

5./ A vétel megtekintett állapotban történik, úgy ahogyan az ingatlanok jelenleg állnak. Az ingatlanok birtokbaadására a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően szedi az ingatlanok hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt. Szerződő felek rögzítik, hogy ügyintéző ügyvédtől szóban tájékoztatást kaptak a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, a közművekhez történő e-bejelentő szolgáltatásról (e-bejelento.gov.hu). Szerződő felek rögzítik és tájékoztatják egymást arról, hogy az adásvétel tárgyát képező mindhárom ingatlanon bejelentett földhasználó van, Popucza Attila Zsolt (szül.: an.: cím:). Szerződő felek megállapodnak, eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 2 napon belül Popucza Attila Zsolt földhasználatát megszünteti, az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan földhasználati lapjáról törölteti. Vevő nyilatkozik - a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerint -, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

6./ Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Dr. Tomka Ágnes ügyvédnél , ') ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Csomós Bianka Alma vevő javára 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően a tulajdonjogot, valamint Csomós Richárd János 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja javára 1/1 arányban a haszonélvezetet a szerződés tárgyát képező mindhárom ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Szerződő felek megállapodása szerint a letétkezelő a Nyilatkozatot akkor köteles kiadni a vevő részére, amikor a vevő, vagy az eladó bemutatják a teljes vételár megfizetéséről szóló banki igazolást, eladó írásban nyilatkozik, hogy részére a teljes vételár megfizetésre került (e-mailben, postai úton, stb.). Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának kézhez vételét és a vételár megfizetésének igazolását követően haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani. Eladó, vevő és 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja a jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023.

TOMKA ÁGNES

Bakosné Kulik Tímea eladó | Csomós Bianka Alma vevő | Csomós Richárd János 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

(V.15.) Korm. rendelet 45.§ szerint úgy nyilatkoznak, hogy az eladás tárgyát képező mindhárom ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségre az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása időpontjáig, de maximum hat hónapos határidő elteltéig a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez az engedélyt megadják. Szerződő felek egyidejűleg kérik az eljáró illetékes körzeti földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 45.§ pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, határozott időre: az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása időpontjáig, de maximum hat hónapos határidő elteltéig. Az ügyintéző ügyvéd a tulajdonjog átvezetésére szolgáló nyilatkozatot akkor adhatja ki a vevő részére, ha és amennyiben a teljes vételár megfizetése a fentiekben részletezettek szerint igazolásra kerül és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatát kézhez vette.

7./ Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességükben nem korlátozott magyar állampolgárok. Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. § alapján nyilatkozik, kijelenti, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében álló földterületek nagysága a jelen jogügylet útján megszerzett földterületekkel együttesen sem ütközik termőföld szerzési korlátozásba, termőföld tulajdona (és haszonélvezettel érintett földek) a jogszabály szerinti 300 ha mértéket nem haladja meg, valamint a birtokában lévő összes termőföld (tulajdonjog, haszonélvezeti jog, haszonbérlet, szívességi használat jogcímén) nem haladja meg az 1200 ha területnagyságot. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen jogügylettel való tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 16.§-a szerinti termőföldszerzési korlátozásba sem. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállal, vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. Vevő nyilatkozik, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a megszerzett földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényi kivételekkel – más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik, hogy nincs fennálló, lejárt földhasználati díjtartozása, és nyilatkozik, hogy a szerzést megelőző 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A földforgalmi törvény 10.§ (1) és (2) bekezdése alapján a vevő akként nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyként szerzi meg a föld tulajdonjogát és a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő nyilatkozik - a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerint -, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8./ Felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képező 1.b/ pont ban részletesen körülírt ingatlan vonatkozásában a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet 1. § (2) bek. a) pontja és a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet alapján az épület energetikai jellemzőinek tanúsítása nem szükséges.

9./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi illeték és költség megfizetése a vevőt terheli. Vevő első lakástulajdonhoz jutó, 35 év alatti személy, így kéri az Itv. 26. § (6), (9) és (15) bekezdései alapján járó illetékkedvezményt.

10./ A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján került sor szerződő felek adatainak azonosítására. Erre figyelemmel ügyintéző ügyvéd szerződő felek személyazonosságának igazolását a szerződéskötéskor elvégezte, a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készített szerződő felek kifejezett hozzájárulása mellett azzal a kikötéssel, hogy ügyintéző ügyvéd a másolatokat a hatályos

DR. TOMKA ÁGNES
ügyvéd

Bakosné Kulik Tímea eladó | Csomós Bianka Alma vevő | Csomós Richard János 20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja | Dr. Tomka Ágnes ügyvéd jelen

jogszabályoknak megfelelően köteles kezelni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ezen szerződés aláírása során mindenki saját nevében jár el.

11./ Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák Dr. Tomka Ágnes ügyvédet (iroda: , nyt. szám: , kamarai azonosító száma:) jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint meghatalmazzák, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése ügyében a földhivatal előtti eljárjon, és az azzal kapcsolatos valamennyi földhivatali eljárás lefolytatásával az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésig, és a szükséges adatlapok, nyomtatványok aláírásával, továbbá az elővásárlási jogosultak felhívására irányuló, hirdetményi (Elek Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője előtti) történő képviseletükkel. Alulírott eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadom. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 116.§ (2) bekezdés értelmében a tulajdonjog-fenntartással történt adásvétel esetén a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó meghatalmazás vagy felhatalmazás a felek megállapodása szerint az adásvétel teljesedésbe menésére vonatkozóan meghatározott ideig, határozatlan időre alapított vevői jog esetén legfeljebb öt évig hatályos, és az adott ügyletben szereplő vevők tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárásban felhasználható. Szerződő felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás határozott idejű: az okirat ingatlanügyi hatósági (földhivatali) benyújtásától számított a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtása időpontjáig, de maximum hat hónapos határidő elteltéig. Alulírott eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadom. Felek rögzítik, hogy a szerződés a felek akaratán alapuló ügyvédi tényvázlatként is szolgál.

12./ Szerződő felek a jelen okiratot, annak átolvasása és közös értelmezése után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá. A jelen szerződés 1 példánya földforgalmi biztonsági papíron, míg további 7 példánya egyszerű papíron került rögzítésre és aláírásra.

Békéscsaba, 2026. október 27.

Bakosné Kulik Tímea	**Csomós Bianka Alma**	**Csomós Richard János**
eladó	**vevő**	**20 évig tartó haszonélvezeti jog jogosultja**

Alulírott Dr. Tomka Ágnes ügyvéd (iroda székhelye: , kamarai azonosító szám:) a jelen okiratot az alulírott napon és helyen ellenjegyzem.
Békéscsaba, 2026. október 27.
Ellenjegyzem:

DR. TOMKA ÁGNES
ÜGYVÉD

Tel/Fax: Mobil:

DR. TOMKA ÁGNES
ÜGYVÉD

Tel/Fax: Mobil: