A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

név:	**Csomor Joachim János**
születési neve:	
anyja neve:	
született:	
személyi azon. jele:	37
lakcím:	5008 Szolnok, Szilvás utca 5.
adóazonosító jel:	

és

név:	**Magyar László Imre**
születési neve:	
anyja neve:	
született:	Bu 3.
személyi azon. jele:	(
lakcím:	2360 Gyál, Tinódi utca 4.
adóazonosító jel:	

*mint Eladó(k) - továbbiakban **Eladó(k)** – másrészről*

Név:	**Bodonyi Lászlóné**
születési neve:	
anyja neve:	
született:	
személyi azonosító jele:	
Lakcím:	3294 Tarnaörs, Ady Endre út 10.
adóazonosító jel:	
NAK:	
földműves nyt. szám:	
FELIR:	

*mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:*

1.)

Felek az illetékes Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartás adataival egyezően megállapítják, hogy **részarány kiadás, ajándékozás, öröklés** jogcímen összesen **6893/24847** *(Csomor Joachim János 1814/24847, Magyar László Imre 5079/24847)* eszmei hányadban tulajdonosai a **Tarnaörs, külterület 030/15 hrsz.** alatt nyilvántartott, **21,2103 Ha** alapterületű, **szántó, legelő, kivett mocsár** megnevezésű, **242.84 Ak** jövedelmezőségű külterületi földingatlannak. *Az ingatlan Natura2000 terület.*

Felek megállapítják, hogy az ingatlan(illetőség)t – a külön lekért tulajdoni lap adatai alapján – az ingatlan nyilvántartás szerint a TIGÁZ 2 Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) javára 3612 m² területre bejegyzett bányaszolgalmi jog, az OPUS TIGÁZ Zrt. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.) javára 2937 m² területre bejegyzett gázvezetéki szolgalmi jog terheli.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felek a Földhivatal által kiállított, EING rendszerből/földhivataltól lekért tulajdoni lap adatai alapján ellenőrizték az ingatlan adatait.

2.)

Felek nyilatkoznak, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötésüknek jogszabályon vagy bírósági, ill. hatósági határozaton alapuló ismert akadálya nincs. Felek megállapítják, hogy az 1.) pont szerinti ingatlan a 2013. évi CXXII. törvény szerinti, mezőgazdasági hasznosítású földterület, így vonatkozásában a törvény rendelkezései irányadók. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§ 7. pontja szerinti földműves (mzgazd-i termelő).

Jászberény, 2026. október 20.

Csomor Joachim János (eladó)

Magyar László Imre (eladó)

Bodonyi Lászlóné (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd
Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
KASZ Szám:36061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés szerinti ingatlanszerzés az illetékes kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv (továbbiakban: ***Hatóság***) hatósági jóváhagyásához kötött, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: ***Földforgalmi törvény***) 7.§-a alapján.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Hatóság a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá, és a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket felek viselik, illetve egymással szemben a Feleknek követelésük – esetlegesen kifizetett vételár elszámolástól eltérően - jelen szerződésből eredően azt követően nincs. Felek a Földforgalmi törvény 29.§ (1) bek. alapján rögzíti, hogy azonos ranghelyű elővásárlásra jogosultak között Eladó a Vevővel kíván szerződést kötni.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmiféle törvényes akadályba nem ütközik, mivel

a jelen okirattal a tulajdonába kerülő területnagysággal együttesen a már tulajdonában és haszonélvezetében, valamint birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§-ban meghatározott földszerzési és birtokmaximumot.

Vevő a Földforgalmi törvény szerint felelőssége tudatában kijelenti, illetve annak alapján a következő nyilatkozatokat teszi:

- belföldi természetes személyként földművesnek minősül és megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontjában meghatározott feltételeknek,
- a Földforgalmi törvény 18. §-a szerint **helyben lakó földműves**, aki - a törvény 18. § 1. bek. d. pontja szerint - elővásárlásra jogosult,
- vállalja, hogy a Föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a Földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- Amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Föld harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (nincs földhasználati díjtartozása, ill. különösen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül az ingatlanügyi hatóság a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt földvédelmi és egyéb bírságot nem szabott ki).
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- vevő részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3.)

Az Eladók eladják, Vevő pedig részletesen megtekintett állapotban megvásárolja az Eladók tulajdonát képező 1.) pont szerinti ingatlanilletőséget a kölcsönösen kialkudott 1.920.000,-Ft vételárért. Az ingatlanon felépítmény nem található.

Felek az Ingatlan(illetőség) vételárát forgalmi értékének megfelelően, valamint az Ingatlan állapotát kifejezetten figyelembe véve kölcsönösen állapították meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárat az Ingatlan méretével és az állapotával kifejezetten arányosnak tartják. A vételár határidőben történő teljesítése esetén

Jászberény, 2026. október 20.

Csomor Joachim János (eladó) Magyar László Imre (eladó) Bodonyi Lászlóné (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd
Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
KASZ Szám:36061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

Eladónak vevővel szemben a jelen jogügyletből eredően semminemű további követelése nem áll fenn. Mindezekre tekintettel a Felek a jelen szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadásáról kifejezetten lemondanak és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladók részére – tulajdoni arányuk szerint:

a.)

Vevő a vételárból **960.000,-Ft** összeget jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizet meg Eladók részére átutalással az Eladó által megjelölt (Csomor Joachim János: , Magyar László Imre: 1) számlaszámra. Eladók a hivatkozott számlára történő átutalással a teljesítést elfogadják. Felek ezen összegből 20% összeget foglalónak minősítenek.

A szerződő felek nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményének szabályait ismerik, azokkal tisztában vannak. Többek között tudatában vannak annak, hogy a jelen szerződés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés egyik félnek sem felróható meghiúsulása esetén a foglaló visszajár, egyebekben a foglaló a vételárba beszámít.

b.)

A vételár fennmaradó összege az adásvételi szerződés jóváhagyását (jóváhagyó határozat kézhezvétele) követő 15 napon belül kerül megfizetésre Eladók részére, az Eladók által megjelölt (Csomor Joachim János: 3, Magyar László Imre: 1) számú számlára történő átutalás útján. Eladók nyilatkoznak, hogy hivatkozott számlaszámra történő átutalással a vételár/összeg teljesítését elfogadják, saját kézhez történő teljesítésnek elismerik.

c.)

Eladók a vételár átvételéről/számlán történő jóváírásról, annak megtörténtét követő haladéktalanul/ de legkésőbb kettő (2) banki napon belül köteles írásban nyilatkozni/igazolást megküldeni az okiratszerkesztő ügyvéd/hitelintézet részére. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró okiratszerkesztő ügyvéd felé. Az Eladói értesítés elmaradása esetén, okiratszerkesztő ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4.)

Felek az okiratszerkesztő ügyvédnél 3 példányban letétbe helyezik a nyilatkozatukat (bejegyzési engedély, hozzájáruló nyilatkozat). A Bejegyzési Engedélyben felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya (Földhivatal) az 1.) pont szerinti ingatlanon fennálló, Eladók összesen 6893/24847 arányú tulajdonjogát törölje, egyidejűleg Bodonyi Lászlóné Vevő javára 6893/24847 eszmei hányadban tulajdonjogot, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzen, adásvétel jogcímen.

Eladók a vételár 3.) pont szerinti összegének megfizetéséig tulajdonjogukat fenntartják. (Ptk. 6:216.§)

Felek a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódóan (Ptk. 6:216.§ 3. bek.) vevő javára határozott időtartamra vevői jogot alapítanak. A vevői jog az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 2 hónapig áll fenn.

Felek jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül visszavonhatatlanul hozzájárulnak, egyben kérik vevő javára az 1.) pont szerinti ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, vevő javára 6893/24847 arányú ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre kerüljön. A bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a határozott időtartam alatt a Nyilatkozat nem kerül benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba, akkor az ingatlan-nyilvántartásban a vevő jog hivatalból törlésre kerül.

Jászberény, 2026. október 20.

Csomor Joachim János (eladó) Magyar László Imre (eladó) Bodonyi Lászlóné (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd
Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
Iroda Szám: 16061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

Okiratszerkesztő ügyvéd a vételár 3.) pont szerinti összegének igazolt megfizetését/letétbe helyezését követő 5 munkanapon belül a hozzájáruló nyilatkozatot megküldi a földhivatal részére. A vételár 3.) pont szerinti határideig történő megfizetésének hiányában okiratszerkesztő ügyvéd további 8 napos türelmi időt követően a nyilatkozatot Eladó(k) rendelkezésének megfelelően kezeli.

Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés aláírásával tanúsítja, hogy a Hozzájáruló nyilatkozatot/Bejegyzési Engedélyt, ill. Átvételi Elismervény nyilatkozatokat letétbe vette, így jelen rendelkezés letéti igazolásnak is minősül.

5.)

Eladó(k) szavatol az által átruházott ingatlan, ill. ingatlan tulajdoni hányad(ok) 1.) pont szerinti per-, igény- és tehermentességéért és azért, hogy azt adó-, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladó(k) köteles eljárni az esetleges terhek törlése érdekében 30 napon belül, de legkésőbb a jóváhagyásig. (jogszavatosság)

Az ingatlanilletőségeket külön szerződés szerinti használati/haszonbérleti jogviszony terheli *(Tarnaörs-Erk Agrár Zrt. javára Csomor Joachim János 2016.09.23-2030.12.30-ig, Magyar László Imre 2016.01.21-2030.12.31-ig, a haszonbérleti díj: 42 kg búza áfa nélküli felvásárlási ára/Ak/év, melyek meghosszabbítás alatt állnak, 2035.12.31-ig),* egyéb használati, haszonbérleti vagy egyéb jogviszonyból származó, ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett korlátozás nem terheli, illetve azzal kapcsolatban adó, illetve egyéb jellegű köztartozás nincs.

Kijelenti(k) továbbá, hogy nincs tudomása annak olyan hibájáról, illetve azon harmadik személy(ek) javára fennálló olyan jogról, amely gátolná, illetve korlátozná a Vevő tulajdonszerzését, illetve a rendeltetésszerű használatot (művelést).

6.)

A szerződő felek rögzítik, hogy a leírt ingatlanilletőség(ek) – használati jog figyelembevételével - történő birtokbaadása a vételár teljes megfizetését követő 8 napon belül esedékes. Vevő ezen naptól kezdődően tulajdonosként szedi annak hasznait és viseli terheit. (felek megállapodása alapján a 2026. éves haszonbérleti díj vevőt illeti meg)

7.)

A jelen szerződés megkötésének költségei, valamint a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei kizárólagosan a Vevő(ke)t ill. esetleges elővásárlásra jogosultat terhelik. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulnak, hogy az ingatlanra feljegyzésre kerüljön a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye.

A vételár határidő szerinti megfizetése hiányában Eladó(ka)t, az esetleges tehermentesítés/birtokba adás hiányában Vevő(ke)t – további 8 napos türelmi határidőt követően (amennyiben írásbeli felszólítás szerinti 8 napos póthatáridőben sem történik intézkedés) – elállási jog illeti meg. Elállás esetén felek az eredeti állapotot állítják helyre 30 napon belül.

8.)

A felek az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésére, és ellenjegyzésére, letétkezeléssel, valamint a tulajdonjog törlésével-bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásra, meghatalmazzák Dr. Győri János ügyvédet (5100 Jászberény, Ady E. út 20.,KASZ: 36061011), mely megbízást elfogad. A meghatalmazás kiterjed a tulajdonjog eladók tulajdonjogának törlésére, a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére és a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevő javára való bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás során is a teljeskörű képviseletre. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízás és tényvázlat, a letéti rendelkezéseket felek kifejezetten letétnek tekintik eltérő rendelkezés hiányában. A megbízás adójogi tanácsadásra -felek eltérő rendelkezése hiányában – nem terjed ki, egyéb ügyleti korlátozást nem tartalmaz.

Jászberény, 2026. október 20.

Csomor Joachim János (eladó) Magyar László Imre (eladó) Bodonyi Lászlóné (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd
Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
KASZ Szám: 36061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat a velük pontról pontra való megbeszélés után, az általuk szolgáltatott adatok alapján, kívánságuknak megfelelően került írásba foglalásra. Ügyvéd a vele közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el. Az okirat tartalmának valóságáért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak.

A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

Jelen okirat aláírásával, az okirat aláírásakor személyesen megjelent felek az 2017. évi LXXVIII. ügyvédekről szóló törvényben foglaltak szerint hozzájárulnak személyes adataik ellenőrzéséhez, okmányaik másolásához. Jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a 2017. évi LIII. - a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló - törvényben szabályozott ügyfél-átvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlan vételára a Pmt. szerinti törvényes forrásból származik. Felek nem közszereplők.

9.)

Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvének szabályai az irányadók. A Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerkesztésekor és aláírásakor sem tévedésben, sem téves feltevésben nem voltak, sem fenyegetés, sem kényszer hatása alatt nem álltak.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasták, és kellő értelmezést, elmagyarázást követően, mint befolyásmentes szabad akaratukkal mindenben megegyezőt a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírják.

Jászberény, 2026. október 20.

Csomor Joachim János (eladó)

Magyar László Imre (eladó)

Bodonyi Lászlóné (vevő)

Készítettem és ellenjegyzem
Jászberény, 2026. október 20.
Dr. Győri János ügyvéd
Jászberény, Ady Endre út 20.

Dr. Győri János
ügyvéd * 3 *
KASZ Szám:36061011, JNSZ Kamara 377/
jogász - közgazdász
5100 Jászberény, Ady E. u. 20.
Adószám: 79724311-1-36

A szerződés kifüggesztésre került a
Tarnaörsi Közös Önkormányzati Hivatal
3294 Tarnaörs, Erzsébet út 13. és 3294 Erk, Fő tér 1.
hirdetőtábláján, melyre ajánlat _____ érkezett.
A kifüggesztés napja: 2026.11.11
Az elfogadó jognyilatkozat megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.11.11 A határidő ügyintéző
Levétel napja: Kat.