A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **BESENYEI EDIT sz.n. BESENYEI EDIT** (sz. Eger, 1970. 05. 20. személyi azonosító: [illegible]n. Dávid Margit, adóazonosító jele: [illegible] személyi igazolvány száma: [illegible] akcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [illegible] 3372 Kömlő, II. Rákóczi Ferenc út 52/1. szám alatti lakos, [**tartózkodási helye**: 1121 Budapest, Szanatórium utca 19.] **összesen eszmei 3573/7145** részben tulajdonos és **BESENYEI ISTVÁN sz.n. BESENYEI ISTVÁN** (sz. Heves, 1972. 04. 24. személyi azonosító: [illegible] an. Dávid Margit, adóazonosító jele: [illegible] személyi igazolvány száma: [illegible]) (Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 119381 LE) 8985 Becsvölgye, Kisfaludy utca 14. szám alatti lakos, **összesen eszmei 3572/7145** részben tulajdonos **magyar állampolgárok,** mint ***eladók***----------

másrészről: **MOLNÁR ISTVÁN sz.n. MOLNÁR ISTVÁN** (sz. Debrecen, 1985. 02. 10. személyi azonosító: [illegible], an. Villangó Mária, adóazonosító jele: [illegible] személyi igazolvány száma: [illegible] lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: [illegible], Nemzeti Agrárgazdasági Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: P000000570722) 3372 Kömlő, II. Rákóczi Ferenc út 32. szám alatti lakos, **magyar állampolgár,** mint ***vevő*** között, az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók tulajdonát képezi a II. rész 4-5. sorsz. alatt, 35046-2/2009.07.30. és a II. rész 6-7. sorsz. alatt, INYER/2026/854159/3. 2026.07.07. bejegyző határozattal **a fenti tulajdoni hányadban a Kömlő külterület, 0107/43 helyrajzi szám alatt nyilvántartott,** szántó és rét művelési ágú, 2 ha 3829 m2 területű, 71,46 Ak értékű ingatlan.
   Az ingatlan I. rész 2. sorszám alatt bejegyzetten Natura 2000 terület.
   Az ingatlant III. rész 2. sorszám alatt bejegyzetten Vezetékjog terheli 310 m2 nagyságú területre, jogosult: MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. Miskolc.
   Az ingatlanon III. rész 3. sorszám alatt, INYER/2026/854159/3. 2026.07.07. bejegyző határozattal közös tulajdon rendezésének kötelezettsége bejegyzés szerepel.

2. Eladók eladják, vevő pedig (7145/7145 tulajdoni hányadban) **1/1 tulajdoni hányadban** megvásárolja az eladók tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlant, a kölcsönösen kialakított és elfogadott, **3.552.000.- (Hárommillió-ötszázötvenkettőezer) forint** összegű vételár megfizetése ellenében.
   A jelen vételárból a 2 ha 0104 m2 szántó 3.178.000.- Ft, a 3725 m2 rét 374.000.- Ft értéket képvisel.
   Vevő a fenti teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül fogja átutalni eladók által **megjelölt számlaszámokra és megbontásban.**
   Besenyei Edit eladó nevén az ERSTE Banknál vezetett, 11600006-00000000-79343925 számú számlaszámra 1.776.000.- Ft-ot, Besenyei István eladó házastársa Bán Andrea nevén az OTP Bank Nyrt-nél vezetett, 11773494-00236083 számú számlaszámra 1.776.000.- Ft-ot.
   Eladók ezt a teljesítési módot a vételár teljes kiegyenlítéséül elfogadják és saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2013. évi. CXXII. tv. 18 § (1) bek. a) pontja szerint a Nemzeti Földügyi Központ is élhet az elővásárlási jogával, mely esetben a vételár kiegyenlítése a fenti törvényben meghatározottak szerint történik.

Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi. CXXII. tv. 18 § (1) bek. b) bb) pontja alapján, mint életvitelszerűen helyben lakó földet használó földműves elővásárlásra jogosult.**
Vevő a **Hevesi Járási Földhivatal által 510436/2014.** szám alatt nyilvántartásba vett **földműves. ŐCSG-00062087** szám alatt nyilvántartásba vett családi gazdaság tagja.

3. **Molnár István vevő 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonjogának** bejegyzését kéri az I. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan, **adásvétel** jogcímén a Heves Vármegyei Kormányhivataltól, (3360 Heves, Szabadság út 1.) melyhez eladók minden joguktól mentesen – **de a részüke járó teljes vételár felvételétől függően, külön Nyilatkozatban és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függően** - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak.

   Eladók ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a **tulajdonjog vevő javára történő átvezetésére vonatkozó nyilatkozatukat ügyintéző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezték** és kijelentik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd csak abban az esetben nyújthatja be az ingatlan fekvése szerinti Földhivatalhoz, amennyiben eladók ügyintéző ügyvédnél igazolják, (drpatyizsuzsa@gmail.com) hogy a részükre járó teljes vételár a számlájukra jóváírásra került.

4. Eladók az ingatlant már a vevő birtokába adták. A vevő édesanyja volt 2018. 03. 19-től 2028. 03. 19-ig bejelentett földhasználója. A Hevesen, 2026. január 27. napján kelt Gazdaságátadási szerződés alapján, amely 2026. május 28. napján vált hatályossá vevő jogosult az ingatlan hasznaira és viseli a terheit. Tulajdonosként átvétele akkor veszi kezdetét, ha a törvényben előírt határidő alatt nem tesz más elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja és vevő a teljes vételárat megfizeti eladók részére.

5. Az ingatlan – a fent írt terhen és bejegyzésen túlmenően - a Heves Vármegyei Kormányhivatal által INYER/TULLAP/20260811/6835. szám alatt, 2026. 08. 11. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladók az ingatlan valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért vállalják a szavatosságot.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanra vonatkozó jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.
   Vevő a 2013. évi CXXII tv. 16 § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzett ingatlanra vonatkozóan nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba.

   A **szerző fél ezen törvény 13 § (1) bek. szerinti nyilatkozatot tesz**, hogy a most megszerzett ingatlan földhasználatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a birtokbavétel időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítja.

   Vevő nyilatkozatot tesz, hogy a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. alapján, ha a vásárolt földterület haszonbérleti szerződéssel lenne jogviszonyba, annak lejáratát követően nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja az (1) bek. szerinti öt évig tartó földhasználatot.

   A **Földforgalmi törvény 15/A. § (1) bek.** alapján a felek kijelentik, hogy az ingatlannak földhasználati szerződés alapján 2018.03.19-től 2028.03.19-ig vevő édesanyja Molnár Istvánné a bejelentett földhasználója.

   A **szerző fél e törvény 14 § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tesz**, hogy nincs földhasználati díjtartozása.

   A **szerző fél e törvény 14 § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot tesz**, hogy vele szemben a szerződést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

   Szerző fél e törvény 27 § (2) bek. b), bb) pont szerint nyilatkozatot tesz, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az **ingatlanügyi hatóság** – az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül – **jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.**

Szerző fél a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C § szerint nyilatkozatot tesz, 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.

7. Ezen jogügylet költségei, így az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja, valamint a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terhelik.
   A jogügylet az 1990. évi XCIII. tv. 26 § (1) bek. p.) pontja alapján **a visszterhes vagyonátruházási illeték megfizetése alól m e n t e s.**
   Vevő a **Hevesi Járási Földhivatal által 510436/2014. szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves.**
   Vevő ezen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva öt évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet **földművesként,** mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

8. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az eladókat az 1995. évi CXVII. tv. (Szja.tv.) 62 § (4) bek. 5. pontjáról. Az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1-3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 0 %-a a megszerzés évét követő ötödik és további évben mentes a vagyonátruházási jövedelemadó megfizetése alól.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó legrészletesebb előadásukat, így a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

10. Szerződő felek megbízzák dr. Francsicsné dr. Patyi Zsuzsanna ügyvédet (KASZ: 36062805) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával. Mint az okiratot szerkesztő ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadom. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján a jelen jogügyletre és abban résztvevő felekre tekintettel szükséges ügyfél-átvilágítást elvégezte, melyhez a felek a szükséges adatokat, okiratokat rendelkezésre bocsátották és beleegyezéseiket jelen okirat aláírásával is megadták.
   Ezen ügyvédi meghatalmazás nem terjed ki az illetékfizetéssel kapcsolatos eljárásokra, illetve a földhivatali határozatok és iratok átvételére.

A jelen lappal összekapcsolt és a Kömlő külterület, 0107/43 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: H e v e s, 2026. augusztus 11.
Szerkesztettem és ellenjegyzem:
KASZ: 36062805
Heves, 2026. augusztus 11.

dr. Francsicsné
dr. PATYI ZSUZSANNA
ügyvéd
3360 Heves, Szerelem Arany út 1.
Tel.: (06-36)545-155 (06-36)545-156

Besenyei Edit
eladó

Besenyei István
eladó

Molnár István
vevő