

# DR. KISS DÁVID ÜGYVÉD

székhely: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lh. 2/1.  
telefon: +3630/9667799,  
e-mail: [info@dlegal.hu](mailto:info@dlegal.hu),  
web: [www.dlegal.hu](http://www.dlegal.hu)

## I. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **PÁL SÁNDOR** (születési neve: Pál Sándor, született: )  
, anyja neve: , személyi azonosító: ,  
adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 1201 Budapest, Károly utca 24.  
szám alatti lakos, a továbbiakban, mint eladó,  
másrészről: **DR. BÁNFI ZSUZSANNA** (születési neve: Bánfi Zsuzsanna, született:  
, anyja neve: , személyi száma: ,  
adóazonosító jele: , földműves, a földműves nyilvántartásba vételről szóló  
határozat száma: Törökszentmiklósi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
ügyiratszámú határozata, MVH ügyfél-azonosítója: , agrárkamari  
nyilvántartási szám: S532400154982, magyar állampolgár) 5324 Tomajmonostora,  
Rákóczi út 10. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott  
helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

1./ Az **abádszalóki 0614/26. hrsz.** alatt felvett „szántó” művelési ágú, összesen 7 ha 7049 m<sup>2</sup> területű, 109,61 AK értékű, természetben Abádszalók külterületén lévő termőföld ingatlan az egészhez viszonyított **16200/197298-ad arányban** (tulajdoni lap II/2.), **az eladó tulajdonát képezi – a továbbiakban: ingatlan.**

**Az ingatlanak a vevő is tulajdonosa a tulajdoni lap II/37., 38., 41., 42., 46., 47. sorszámai alatt bejegyezve.**

Az ingatlan egészét terheli (III/4. sorszám alatt) az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.) jogosult javára bejegyzett, vezetékJog 714 m<sup>2</sup> területre fennálló vezetékJog, amely az ingatlanon továbbra is fennmarad. Az adásvétellel érintett tulajdoni illetőség per-, teher- és igénymentes, amelyért eladó jelen okirat aláírásával jogszavatosságot vállal. A vevő ezen tények ismeretében vásárolja meg az eladó, fent rögzített tulajdoni illetőséget.

2./ Eladó az 1./ pontban hivatkozott ingatlan tulajdoni illetőséget – a továbbiakban ingatlan - ezennel eladja fentnevezett vevőnek, aki azt megvásárolja, a megtekintett állapotban, úgy, ahogy az a mai napon áll, összes természetes és jogi tartozékaival együtt, a kölcsönösen kialakított, mindösszesen **400.000,-Ft**, azaz **Négyszázezer forint vételárért.**

3./ A 2./ pontban írt vételár az alábbiak szerint kerül kiegyenlítésre:

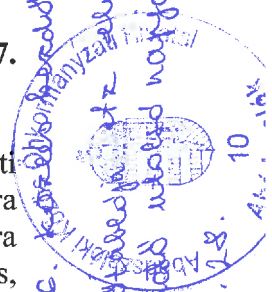
3.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy vevő **a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg, a 400.000,-Ft azaz Négyszázezer forint összegű** vételárat egyösszegben, készpénzben az eladó kezeihez. Eladó ezen vételár összeg vevő általi, hiánytalan, teljes és szerződésszerű teljesítését és átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza.

*Pál Sándor*

*Dr. Bánfi Zsuzsanna*

*[Handwritten signature]*

*Kiírást napja: 2020.10.26. Képviselet helye: Abádszalóki Községi Önkormányzati Hivatal Kincstár Osztályánál. Képviselet napja: 2020.10.26. Képviselet helye: Abádszalóki Községi Önkormányzati Hivatal Kincstár Osztályánál. Képviselet napja: 2020.12.25. Ez a határidő fogventő!*



Eladó kijelenti, hogy a vételár fentiek szerint történő teljesítésére tekintettel a vevővel szemben jelen jogügylettel kapcsolatban semmiféle további igénye, követelése nincsen.

**3.2.** Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés 7./ pontjában írt hatósági jóváhagyási eljárás eredményeként a jelen szerződés szerinti vevő **helyébe elővásárlásra jogosult lép**, úgy az elővásárlásra jogosult vevő köteles a 2. pontban írt vételárat – és a jelen okirattal kapcsolatosan felmerülő költségeket - jóváhagyó záradékkal ellátott **adásvételi szerződés kézhezvételét követő 15 napon belül** jelen szerződésben meghatározott vevőnek megfizetni egy összegben, készpénzben, **elismervény aláírása ellenében**.

**4./** Eladó az 1./ pontban írtakon túlmenően az ingatlan tulajdoni illetőség **per-, teher- és igénymentességéért** szavatosságot vállal az alábbiak szerint:

**4.1.** Eladó szavatol azért, hogy az 1./ pontban írt ingatlant a bejegyzett vezetékjogon kívül semminemű adó, vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek az 1./ pontban írt ingatlanon nincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, illetve erre vonatkozó jogot harmadik személynek nem biztosított, és a jelen szerződés hatályba lépéséig nem biztosít.

**5./** Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az 1./ pontban írt ingatlan **birtokát** tulajdonosként a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg vevőre – mint tulajdonosra - **átruházza**. Vevő a birtokátruházástól kezdve húzza tulajdonosként az 1./ pontban írt ingatlan hasznait, viseli terheit és azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni, e körben a felek rögzítik, hogy a vevő haszonbérliként az ingatlant már használja, hasznait húzza.

**6./** Szerződő felek rögzítik, hogy az 1./ pontban írt ingatlan vonatkozásában, a vevő tekintetében elővásárlási jog áll fenn Földforgalmi törvény alapján.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén, a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosultak sorrendjében előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Eladó ez esetben már most, jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy a jelen szerződés szerinti vevőt választja.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény alapján **elővásárlásra jogosult**.

A vevőt elővásárlási jog illeti meg a **Földforgalmi törvény 18. §. (3) bekezdésében foglaltak alapján, mint földműves tulajdonostárs** – tekintettel arra, hogy a tulajdoni lap II/37., 38., 41., 42. sorszámú alatt jegyzett tulajdoni illetőségei vonatkozásában, az adásvételi szerződés megkötésekor már legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Felek rögzítik, hogy vevő, a Földforgalmi törvény 18. §. (3) bekezdésében foglaltak alapján, mint földműves tulajdonostárs jogcímén fennálló elővásárlási jogát a jelen adásvételi szerződés **1. számú elválaszthatatlan mellékletét** képező tulajdoni lappal igazolja.

**7./** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés **hatályba lépéséhez** az illetékes **mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges**.

*Pál Sándor*

*Dr. Balogh  
Zsuzsanna*

*Kip*

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a szerződés hatálya nem áll be, mert a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása hiányzik, úgy a szerződés további teljesítése nem követelhető.

8./ Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nagykorú, **cselekvőképes, magyar** állampolgár, szerződéskötési és nyilatkozattételi képessége korlátozva nincs. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nagykorú, **cselekvőképes, magyar** állampolgár, szerződéskötési és nyilatkozattételi képessége korlátozva nincs.

9./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy **földszerzési jogosultsággal rendelkezik**, megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, mivel a Törökszentmiklósi Járási Hivatal Járási Földhivatala: 510789/2/2014. 11. 12. számú határozatával **földművesként** nyilvántartásba vette. Felek rögzítik, hogy vevő földműves minőségét igazolja a fentiek szerint hivatkozott földműves nyilvántartásba vételi határozat, mely jelen adásvételi szerződés **2. számú elválaszthatatlan mellékleteként** kerül csatolásra.

10./ Alulírott vevő nyilatkozom, hogy:

- vállalom, hogy az 1./ pontban írt föld vonatkozásában a föld használatát **másnak nem engedem** át, azt **magam használok**, és ennek során eleget teszek a **földhasznosítási kötelezettségemnek**, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - **más célra nem hasznosítom**,
- **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló **díj-, vagy egyéb tartozásom** (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg**, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.
- Alulírott vevő büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a **Földforgalmi törvény 16. §. (1) és (2) bekezdéseiben írt korlátozásokat** (földszerzési maximum, birtokmaximum, kedvezményes birtokmaximum) **nem sértem meg**, azoknak megfelelek.
- Alulírott vevő továbbá - büntetőjogi felelősségem tudatában - nyilatkozom továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezem**.

11./ Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, beleegyezését, engedélyét ahhoz, hogy az 1./ pontban rögzített ingatlan tulajdonjoga a vevő javára az egészhez viszonyított további **16200/197298-ad** arányban – **adásvétel** jogcímén - bejegyzésre kerülhessen a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában.

12./ Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket, az ügyvédi munkadíjat, a földhivatali eljárással összefüggésben felmerülő igazgatási szolgáltatási díjat, csakúgy, mint a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket vevő tartozik megfizetni.

13./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlan értékesítéséből befolyó vételárral kapcsolatos személyi jövedelemadó bevallással, illetve fizetéssel összefüggő kötelezettségeivel tisztában van, azt ismeri.

Pal Sándor

Dr. Bónyi  
Zoltán

Kap

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.*

A vevő kijelenti a felek megállapodása alapján, hogy ezen vétele birtokösszevonási célú földvétel, mely azt a célt szolgálja, hogy a már meglévő tulajdon illetőségéhez egyesítse, amely alapján eladó kijelenti, hogy ezen eladásból származó jövedelme a személyi jövedelemadó alól mentes.

**14./** Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a személyi azonosítójuk és adóazonosító jelük jelen szerződésben történő rögzítéséhez, és azok jelen jogügylettel kapcsolatos felhasználásához.

**15./** Szerződő felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák **Dr. Kiss Dávid ügyvédet** (JNKSZ Megyei Ügyvédi Kamara tagja, kamarai anyakönyvi száma: Ü.461., ügyvédi igazolvány száma: 00008735, KASZ száma: 36063111, cégkapu neve: DR. KISS DÁVID ÜGYVÉD, cégkapu címe: 56134063#cegkapu), továbbá meghatalmazzák, hogy a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosultakkal való - hirdetményi úton történő - közlésére irányuló eljárásban, ideértve a közzétételi kérelem aláírását is, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, a JNK Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya Földhivatali Osztály 3. előtti ingatlan-nyilvántartási eljárásban - nevükben és képviselőjükben - teljes jogkörrel eljárjon. Dr. Kiss Dávid ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg írják alá, rögzítik, hogy a vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási kéreleme, jelen adásvételi szerződéshez csatolásra került.

## II. MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS

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. Eladó kijelenti, hogy az eljáró ügyvédtől az adófizetéssel kapcsolatos bevallási és fizetési kötelezettség tekintetében részletes tájékoztatást nem kérnek, az azzal kapcsolatos bevallási, esetleges fizetési kötelezettségével tisztában vannak, ezen tájékoztatásra a jelen megbízási szerződés nem terjed ki.

3./ 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.

4./ Megállapodnak a felek, hogy a jelen okirattal kapcsolatban felmerült költségeket, az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

*Pal Sándor*

*Dr. Balcsi Zsuzsanna*

*K*



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.

**Kelt: Kunhegyes, 2020. október hó 16.**



**Dr. Bánfi Zsuzsanna**  
vevő

**Alulírott Dr. Kiss Dávid ügyvéd (a JNKSZ Megyei Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36063111, iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot szerkeszttem és ellenjegyzem: Kunhegyesen, 2020. október hó 16. napján:**

**DR. KISS DÁVID ÜGYVÉD**  
5000 SZOLNOK,  
KOSSUTH L. ÚT 12/A. "A" LPH. 2/1.  
ADÓSZÁM: 56134063-1-36  
KASZ: 36063111  
TEL.: 30/966-77-99



**Részemről kelt: Abádszalók, 2020. október hó 16.**



**Pál Sándor**  
eladó

**Alulírott Dr. Kiss Dávid ügyvéd (a JNKSZ Megyei Ügyvédi Kamara tagja, kamarai azonosító száma: 36063111, iroda székhelye: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 12/A. „A” lph. 2/1.) ezen okiratot szerkeszttem és ellenjegyzem: Abádszalókon, 2020. október hó 16. napján:**

**DR. KISS DÁVID ÜGYVÉD**  
5000 SZOLNOK,  
KOSSUTH L. ÚT 12/A. "A" LPH. 2/1.  
ADÓSZÁM: 56134063-1-36  
KASZ: 36063111  
TEL.: 30/966-77-99

