

jegyző

e-mail: misi.ildiko.lex@gmail.com

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon gazdasági épület, illetve az agrotechnikai létesítmény nincs. Felek a kikötött Vételárat az Ingatlanok forgalmi értékével arányosnak tekintik, ezért Felek jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján lemondanak.

- 2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege Eladó javára történő megfizetésére legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő legkésőbb 5 napon belül az alábbiak szerinti teljesítéssel, mely kötelezettségének joghatályosan az Eladó javára, az **Eladó nevén a Magyar Államkincstárnál** vezetett alábbi bankszámlára történő átutalással tehet eleget, közlemény rovatban az Eladó nevének a megjelölése mellett: **10035003-93489306-04412616.**

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevői teljesítést jelen okiratot szerkesztő ügyvéd előtt külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben tanúsítja.

- 2.3. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt három adásvételre egymásra tekintettel került sor, Eladónak érdeke az Ingatlan I, az Ingatlan II, illetve az Ingatlan III eladásához Vevőnek érdeke az Ingatlan I, az Ingatlan II, illetve az Ingatlan III megvételéhez kizárólag az Ingatlanok együttes értékesítése esetén fűződik. Felek rendelkezése szerint az Ingatlan I, az Ingatlan II és az Ingatlan III dologösszességet képez. Felek megállapítják, hogy ezen rendelkezésük megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 19. § (5) bek-nek tekintettel arra, hogy az Ingatlanok egymással természetben szomszédosak.

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

- 3.1. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladó külön nyilatkozatot (továbbiakban „**Bejegyzési engedély**”) tesz, melyben az Ingatlanok tekintetében hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ennek érdekében Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. Letéteményes a Vételár teljes összege megfizetésének hiteltérdemlő igazolását követően jogosult és köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek hiteltérdemlő igazolásnak tekintik az Eladó által tett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot a Vételár összegének, jelen szerződés szerinti megfizetéséről.

Eljáró ügyvéd, mint letéteményes köteles, egyben jogosult a Bejegyzési engedély valamennyi példányát Eladó részére kiadni azt követő 3 napon belüli teljesítéssel, hogy számára hiteltérdemlő módon igazolást nyert jelen szerződés megkötésének.

Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély öt eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri, egyben a letét kezelésére vonatkozó fentiek szerinti megbízást tényállás hatállyal elfogadja.

- 3.2. Az Ingatlanokat Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

- 3.3. Az Ingatlanokat Eladó a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlanok terheit és szedi hasznait.

- 3.4. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanok jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem állnak kívülálló harmadik személy használatában. Az Ingatlanok használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanokról felvett - az Ingatlan-nyilvántartás által vezetett - földhasználati nyilvántartásban kívülálló harmadik személy földhasználóként bejegyezve nincs.

Kovács Lászlóné
Eladó

Filó Ádám Attila
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanokon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladó szavatosságot vállal.

4.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban „**Földforgalmi tv.**”) 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényben (továbbiakban „**Hgytv**”) nevesített személyeket is elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanokra, mint termőföldekre.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához jóváhagyás iránti kérelemmel megküldi.

4.3. Vevőt az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bek. e) pontja** alapján, mint olyan földművest, akinek lakóhelye több, mint 3 éve olyan településen van, amely az Ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekszik, azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a **18. § (4) bekezdés b-c) pontja** alapján, mint fiatal földműves jogosult gyakorolni.

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekvő településen több, mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére, valamint arra a körülményre alapítja, hogy életkoránál fiatal földművesnek és pályakezdő gazdálkodónak minősül.

A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:

4.3.1. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,

4.3.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya,

4.3.3. személyazonosító igazolványának másolati példánya.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő kötelesek megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel **kéri** a visszerthes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását**. Ennek érdekében akként nyilatkozik, hogy a szükséges regisztrációs igazolással rendelkező földművesnek számít, a jelen jogügylettel szerzett ingatlanokat mint földműves mezőgazdasági célra hasznosítja és a vásárlástól számított 5 évig azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

5.2. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „**SZJA tv**”) hatálya alá esik. Eladó az Ingatlanok tekintetében több mint 5 éve szerzett tulajdonjogot, erre tekintettel az Szja tv szerint jövedelme nem esik adófizetési kötelezettség alá.

5.3. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől megfelelő tájékoztatásban részesültek a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat illetően, melyeket megértettek.

6. Vevői nyilatkozatokat

6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanok használatát

Kovács Lászlone
Eladó

Filó Ádám Attila
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanok tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

6.2. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásának időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt „**Földhasználati díjtartozás**”).

6.3. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, miszerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt termőföldszerzése – figyelemmel a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt szerzési korlátokra – nem korlátozott.

6.5. Vevőt a Heves Vármegyei Kormányhivatal 530029/2026.03.09. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.

Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: P000000869185.

6.6. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.

6.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő akként nyilatkozik továbbá, 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. Vegyes rendelkezések

7.1. Vevő akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlanok műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelő eszközökkel már rendelkeznek.

7.2. Felek valamennyien megbízzák és meghatalmazzák Dr. Misi Ildikó ügyvédet (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.) jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviselőtüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Eladó tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviselőtükben az illetékes földhivatal előtt eljárjon, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot nevükben és képviselőtükben aláírja. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben név vagy személyi adat elírási vagy számítási hiba szerepel azt nevükben és képviselőtükben a szerződés szövegében javítsa. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják. Felek kifejezetten kérik eljáró ügyvédet, hogy külön tényállásvázlatot ne vegyen fel, tekintettel arra, hogy jelen szerződés

Kovács Lászlóné
Eladó

Filó Ádám Attila
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

tartalmazza valamennyi általuk előadott tény és adatot. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.

- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdonelidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.
- 7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőként a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által megküldésre kerülő valamennyi iratot, beleértve az adásvételi szerződés példányait is, melyek okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését Felek együttesen kéri.
- 7.5. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül is ellenőrizte, mely ellenőrzéshez Felek hozzájárulásukat adták. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban a jelen okirat dokumentumai között tárolja és az Ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják. Eljáró ügyvéd az adataikat egyéb célra fel nem használhatja és nyilván nem tarthatja. Vevő kijelenti, hogy a Vételár törvényes forrásból származik.
- 7.6. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint tulajdonszerzését követő 30 napon belül az Ingatlanok tekintetében a földhasználat tekintetében nyilatkozattételi kötelezettség terheli tudomásul vette, annak megértéséről jelen szerződés aláírásával nyilatkozik.
- 7.7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-t, valamint Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényt tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely nyolc egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban készült - közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket az adásvételi szerződés elolvasására felhívta. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2026. július hó 20. napján

.....
Kovács Lászlóné
Eladó

.....
Filó Ádám Attila
Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító szám: 36065452, nyilvántartó kamara: Egri Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 1755/246.) jelen okiratot - annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a Felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a Felek előttem és sajátkezűleg írták alá – ellenjegyzem Gyöngyösön, 2026. július hó 20. napján:


Dr. Misi Ildikó ügyvéd