

GYS/1905/2026.

Kormányzati portálon közzétéve: 2026.08.12.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva

álló 30 napos határidő első napja: 2026.08.13.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva

álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.11.

mely határidő JOGVESZTŐ!

Kormányzati portálról levétel napja: 2026.09.11.

Gyöngyössolymos, 2026.

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

Tel, fax: 37/ 300-477, Mobil: 30 / 9246-906

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

Dr. Misi Ildikó ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Bodó Lászlóné (született, mint napján, anyja neve: ..., személyi száma: adóazonosító jele 3036 Gyöngyöstarján, József Attila utca 41. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „**Eladó**”)

másrészről

Gyuris Mária (született, n napján, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jel 3036 Gyöngyöstarján, Nefelejcs utca 13. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban „**Vevő**”)

együttesen felek (továbbiakban „**Felek**”) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Ingatlan leírása

- 1.1. Eladó akként nyilatkozik, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 (továbbiakban „**Ingatlan-nyilvántartás**”) adatai szerint nyilvántartott **Gyöngyössolymos** külterületi **0157/86 hrsz.** alatt vezetett, 4413 m² alapterületű „szőlő” művelési ágú 33,76 AK értékű ingatlan (továbbiakban „**Ingatlan**”).
- 1.2. Az Ingatlan tulajdoni lapján az Ingatlan-nyilvántartás 35705/1995.05.25 számú bejegyző határozata alapján kárpótlás nyert feljegyzést.
- 1.3. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.
- 1.4. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20260720/4599 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap felhasználása mellett került sor.

2. Adásvétel, vételár

- 2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékukkal együtt – **megvásárolja 2.000.000 Ft** - azaz kettőmillió forint – **vételár** (továbbiakban „**Vételár**”) **ellenében**. Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld ellenértéke 1.000.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 1.000.000Ft értéket képvisel. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület nincs.
- 2.2. Felek a kikötött Vételárat az Ingatlan 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.

Bodó Lászlóné
Eladó

Gyuris Mária
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Misi Ildikó
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 30-9246-906
KASZ: 3606-7632

2.3. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege megfizetésére Eladó javára legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő 10 napon belül történő teljesítéssel, mely kötelezettségének joghatályosan az Eladó javára, az Eladó nevén a K&H Bank Zrt.-nél vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással tehet eleget, mely teljesítést Eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el:)

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

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. Az Ingatlan tekintetében Eladó a Vevő – kizárólagos - tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben (továbbiakban „Bejegyzési engedély”) járul hozzá. 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, 2 naptári napon belül 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 Eladó által tett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot a Vételár megfizetéséről, vagy a Banki igazolást a Vételár összegének, jelen szerződés szerinti átutalására vonatkozó megbízás visszavonhatatlan teljesítéséről.

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 Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

3.3. Az Ingatlant Eladó legkésőbb 2027. január hó 01. napján – legkorábban azonban a Vételár javára történő megfizetését követően - köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

3.4. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában kívülálló harmadik személynek nem áll földhasználatában. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan-nyilvántartás földhasználati lapján az Ingatlan földhasználójaként Bodó László (született, mint Bodó László, Gyöngyösön, 1961. február hó 27. napján, anyja neve: Bozsik Margit) van bejegyezve. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy Bodó László földhasználatát az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül legkésőbb a Vevő tulajdonszerzésének időpontjáig törölteti. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs.

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

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanon - 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.

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.

Bodó Lászlóné
Eladó

Gyuris Mária
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja** alapján, mint olyan földművest, akinek életvitelszerű lakáshasználati helye az Ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekszik. Vevő elővásárlási jogát ezen jogosult csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a 18. § (4) bekezdés a)- c) pontjaiban meghatározott elővásárlásra jogosultakat követően jogosult gyakorolni.
- Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekvő településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére alapítja.
- 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.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

- 5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel **kéri a visszerthes vagyónáruházási illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását.** Ennek érdekében akként nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba vételre került és kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jogügylettel megszerzett termőföldet, annak birtokbavételétől - de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított - 5 évig el nem idegeníti, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
- 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 eljáró okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint termőföld tulajdonjogának a tulajdonszerzéstől számított 5. év eltelte előtti értékesítése esetén az adó alapja az eladási ár, melyből le kell vonni az Eladót terhelő, az Ingatlan megszerzésére fordított igazolható kiadásokat, értéknövelő beruházások költségét, továbbá az átruházással kapcsolatos kiadásokat, a megszerzésre fordított összegét. Az adó mértéke pedig 15 %. Eladó tudomással bír arról, hogy az adófizetési kötelezettségéről az adóhatóság felé nyilatkozni köteles.
- 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 Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanat a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt 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”).

Bodó Lászlóné
Eladó

Gyuris Mária
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 06-30/9246-906
Kösz. 36365432

- 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 Gyöngyösi Járási Földhivatal 510399/2015. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: P000000503798.
- 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 hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlan műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelő eszközökkel már rendelkezik.
Felek egyező tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlant Eladó a Magyar Államkincstárhoz benyújtott – a szőlőültetvények szerkezetátalakításához igényelhető támogatásról szóló 152/2023 (XII.21.) AM rendelet alapján – támogatási kérelem alapján részére biztosított támogatás felhasználásával szőlőültetvénnyel telepítette be. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a támogatási okiratot Vevő részére legkésőbb jelen okirat aláírásától számított 30 napon belül átadja. Vevő kötelezettséget vállal a támogatási szerződés alapján Eladót terhelő kötelezettség – különösen, de nem kizárólagosan fenntartási kötelezettség – teljesítésére, azaz Vevő tulajdonszerzése esetére az Ingatlanra vonatkozó támogatási szerződésben foglalt jogokat és kötelezettségeket Eladótól átvállalja.
- 7.2. Felek 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 képviselőüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Eladó tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviselőükben 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 képviselőükben aláírja. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben név vagy személyi adat elírási vagy számítási hiba szerepel azt nevükben és képviselőükben 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 tartalmazza valamennyi általuk előadott tény és adatot.

Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.

Bodó Lászlóné
Eladó

Gyuris Mária
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 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 képviselőjében 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, adókartájuk 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 Ingatlan 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, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, 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

.....
Bodó Lászlóné

Eladó

.....
Gyuris Mária

Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító száma: 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

DR. MISI ILDIKÓ
Ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

