

GYS/1906/2026.

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.

Gyöngyösolymos, 2026.

Dr. Misi Ildikó ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

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

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Zahrádkáné Gyuris Mária (született, napján, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, 3200 Gyöngyös, Napsugár utca 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „**Eladó**”)

másrészről

Székely Norbert (született, napján, anyja neve:, személyi szám:, adóazonosító:, 3200 Gyöngyös, Gyöngyöspatak utca 20. 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 kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „**Ingatlan-nyilvántartás**”) adatai szerint nyilvántartott **Gyöngyösolymos** külterületi **0170/23.** helyrajzi számon vezetett 1052 m² alapterületű „**gyümölcsös**” művelési ágban nyilvántartott 2,92 AK értékű ingatlan (továbbiakban „**Ingatlan**”). Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 44085/2008.09.04. számú bejegyző határozatán, ajándékozás jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.

1.3. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20260723/209 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat 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 tartozékával együtt – **megvásárolja 80.000 Ft -** azaz nyolcvanezer forint – **vételár** (továbbiakban „**Vételár**”) **ellenében.** Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld 80.000 Ft, az ültetvény értéket nem képvisel, tekintettel arra, hogy az már nagyobb részben kivágásra került. 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.

Zahrádkáné Gyuris Mária
Eladó

Székely Norbert
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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

2.3. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet a Vételár teljes összege kiegyenlítéseként **80.000 Ft-ot** – azaz nyolcvanezer forintot - az Eladó javára, az Eladó egyenesági hozzátartozójának, Gyuris Máriának a nevében az **Erste Bank Hungary Zrt-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő jelen okirat aláírásával egyidejű átutalással, mely teljesítést Eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad

Eladó a 80.000 Ft fentiekben megjelölt lakossági folyószámlán jelen okirat aláírásával egyidejűleg történt jóváírását, ekként a Vételár teljes összege javára történt megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

2.3. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben nem a Vevő szerez tulajdonjogot az Ingatlanon – mivel más elővásárlásra jogosult személy a jogszabályban foglalt alaki és tartalmi követelmények hiánytalan betartásával elővásárlási jogával él – úgy az Eladó már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jogával élő és a hatóság által is jóváhagyott elővásárlásra jogosult vevő, a jelen szerződés Vevője által okirattal igazoltan megfizetett vételárat közvetlenül a jelen szerződés Vevője, Székely Norbert részére fizesse meg maradéktalanul.

Arra az esetre, amennyiben az elővásárlásra jogosult harmadik személy fentiek ellenére közvetlenül a jelen szerződés Eladójának fizeti meg a jelen szerződés Vevője által már okirattal teljesített vételárat, úgy Eladó köteles a javára kétszeresen megfizetett Vételárat 3 banki napon belül jelen szerződés Vevője, Székely Norbert részére kifizetni.

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. Eladó a Gyöngyössolymos külterületi 0170/23. hrsz. alatti Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kérelmezi, hogy az Ingatlan-nyilvántartás Vevő tulajdonjogát az Ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, ezzel egyidejűleg az Eladót az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében megillető tulajdonjog az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül törlésre kerüljön.

3.2. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

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

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

Zahrádkáné Gyuris Mária
Eladó

Székely Norbert
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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

4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog nem illeti meg sem a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv., sem egyéb jogszabály alapján.

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 köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevőt az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával **nem illeti meg** a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése alóli mentesség.

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. Tekintettel arra, hogy Eladó az Ingatlan tekintetében több mint 5 éve szerzett tulajdonjogot az Szja tv. szerint jelen jogügyletből származó 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 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”).

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. Vevő földművesként nyilvántartásba vételre nem került.

Vevő nem tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

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.

Zahrádkáné Gyuris Mária
Eladó

Székely Norbert
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ.: 36065452

7. Vegyes rendelkezések

7.1. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlan műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel már rendelkezik.

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 jogüggyel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviselőtük 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 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 tartalmazza valamennyi általuk előadott tényt 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 tulajdon-elidegenítési, 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 képviselőtében a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogüggyel 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 kérik.

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 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 tekintik irányadónak.

Zahrádkáné Gyuris Mária
Eladó

Székely Nóbert
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 06-30/9246-906
KASZ: 36055452

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 23. napján

.....
Zahrádkáné Gyuris Mária
Eladó

.....
Székely Norbert
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 23. napján:



.....
Dr. Misi Ildikó ügyvéd

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

