

Kifüggesztve: 2026. 08. 12.

A közlés kezdő napja: 2026. 08. 13.

1

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026. 09. 11.

A határidő jogvesztő

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi név: Ádám

születési családi név:

születési hely:

anyja neve:

állampolgárság:

lakóhely: 3261 Abasár, Ady Endre út 1/A.

mint eladó (továbbiakban: eladó)

utónév: János

születési utónév:

születési idő:

személyi azonosítója:

adóazonosító jel:

másrészről:

családi neve: Gerencsér-Dér

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

utóneve: Beáta

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

lakcíme: 3261 Abasár, Radnóti Miklós út 4.

állampolgársága:

adóazonosító jele:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Ádám János Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/2.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **abasári** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 040/70. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, **1362 m²** nagyságú, **7,57 AK** értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelynek meglététért az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal.

A földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan földhasználója az Ádám János Eladó saját tulajdon jogcímén.

Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó a Vevőt az Ingatlan tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Ádám János Eladó eladja, Gerencsér-Dér Beáta Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per-, teher- és igénymentes Ingatlant adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialakított mindösszesen 130.000,-Ft, azaz Százharmincezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 65.000,-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 65.000,-Ft. Az Ingatlan-illetőségben jelenleg kétféleképpen van ültetve. Az

dr. Sz. 3200 C
T. 7
F. 7
V. 7
Ügyvéd
út 5. sz. 2
7) 300-103
or@szabodt.hu

Ingatlan jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

3.)

A felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen 130.000,- Ft-ban, azaz Százharmincezer forintban állapították meg. Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően saját erőként és banki átutalás útján megfizetett mindösszesen 130.000,-Ft azaz Százharmincezer forintot teljes vételár jogcímén az Eladó részére az Eladó által megjelölt és saját nevén lévő és az Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett **12032006-01581827-00100009** bankszámlaszámra.

Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladó által megjelölt bankszámlaszámra utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles az Ingatlan vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

Az Ádám János Eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kéri, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az **abasári külterületi 040/70. hrsz.** alatti ingatlanra a Gerencsér-Dér Beáta vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésére tekintettel.

5.)

Az Eladó az Ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelenti, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállalnak a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony

időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

8.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kötelezettségeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. d) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - *hivatkozva a - 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel* - kifejezetten kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá, 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.

9.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet érvényes magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

10.)

dr. Viktor ügyvéd
Zala u. 5. sz. 2.
(37) 300-103
viktor@szabodr.hu

Az eladók tudomással bírnak arról, hogy ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettségük keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladók kötelesek.

11.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt öt megillető illetékmentességet az ingatlan tekintetében.

12.)

A szerződő felek, tehát az Ádám János Eladó és a Gerencsér-Dér Beáta Vevő megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjükkel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026. július 10.

Ádám János
Eladó

Gerencsér-Dér Beáta
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. július 10. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ.:36069026

3. ügysz. 3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
+36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu