

Készítési időpontja: 2026. 08. 14.

Jognyilatkozat megtételének kezdő napja: 2026. 08. 15

Jognyilatkozat megtételének határideje: 2026. 09. 14

A határidő jogvesztől Levétel napja: 2026. 09. 15

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Laczkó György** sz.:

(an.:

, szül.:

szsz.:

, adóazonosító jel:

3212 Gyöngyöshalász, Atkár út

17. sz. alatti lakos, mint eladó a továbbiakban e szerződésben **mint eladó**, másrészről **Bagi Tamásné** sz.:

(születési hely és idő:

an.:

sz. sz.:

adóazonosító jele:

OCSG-00081052, földműves reg. száma:

510212/2015.03.13, agrárkamara tagsági száma: S-320000143006) 1117 Budapest 11., Nádorliget utca 5. A. lph. 4. em. 407. szám alatti lakos, akit csatolt meghatalmazással képvisel dr. Ferecz Domonkos sz.:

s (anvía neve:

születési hely, idő:

személyi azonosító jel:

adóazonosító jele:

magyar

állampolgár) 3261 Pálosvörösmart, Újszülöttek sétánya körút 1. szám alatti lakos, mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó mindösszesen 20/24-ed arányú tulajdonát (II/7, II/12) képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. karácsondi zártkerti ingatlan-nyilvántartásában az 1919. helyrajzi szám alatt nyilvántartott „szántó” művelési ágú, 4179 m² nagyságú, 11,62 AK értékű ingatlan. Az ingatlant vezetékgig terhelő 39 m² területre az iratokhoz csatolt vázrajz szerint (vezetékgig engedély száma: VMM-185/2011; (18242) GYÖNGYÖS állomás 1. sz. 20 kV-os vezetékhálózat) Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.) jogosult javára, amelyet a vevő tudomásul vesz.

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant 20/24-ed arányban.

3.)

A felek az átruházásra kerülő 1. pontban jelölt ingatlan 20/24-ed arányú tulajdoni illetőségének a vételárát **500.000,-Ft**, azaz Ötszázezer forint összegben fogadják el, amely teljes egészében a föld értékét tartalmazza. Az átruházásra kerülő ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A vevő a teljes vételárát képező 500.000,-Ft, azaz Ötszázezer forint összeget a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a vevő általi kézhezvételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az alábbiak szerint: A vevő a teljes vételárát képező **500.000,-Ft** összeget köteles megfizetni a fenti határidőig **Laczkó György** eladó vezetéki száma: 3212 Gyöngyöshalász, Atkár út 17. sz. bankszámlájára. Az eladó hozzájárul ahhoz, a termőföld teljes vételárát a vevő a fenti bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek a teljes vételárát, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában a 20/24-ed arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** 20/24-ed arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovies Anita okiratszerkesztő ügyvédnél (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) négy (4) eredeti és ellenjegyzett példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (a továbbiakban: **bejegyzési engedély**), amely szerint Laczkó György eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő 20/24-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Laczkó György eladó 1.) pontban jelölt ingatlanra bejegyzett 20/24-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A felek megállapodnak abban, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárát maradéktalanul megfizette az

Laczkó György
eladó

Bagi Tamásné
vevő
képviseli dr. Ferecz Domonkos meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar Vinczúr és Jancsovies Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovies Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

2026. 08. 14.

~~eladó részére, és azt az eladó laczkobor@gmail.com címről küldött nyilatkozatával írásban igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére.~~ A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó a teljes vételár teljesítését követő 5 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt eladói bankszámlájára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlant a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan jelen szerződésben nem jelölt 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 eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1.) pontban jelölt, átruházásra kerülő ingatlanilletőseggel kapcsolatában nincs bejelentett földhasználó a földhasználati nyilvántartásba. Az ingatlanilletőseggel haszonbérleti szerződés nem terheli, ezért a haszonbérleti szerződés lejáratára, és a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezést az adásvételi szerződés nem tartalmaz. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8.)

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.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell lefoglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított **8 napon belül** foglalt mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amelyet a törvény szerint jóváhagyott, kiadott rendelet. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben állapítja meg a szerződés rendelkezéseit, amelyek alkalmasak és hivatalból elrendelik a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem szerepel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntést közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződés megküldésével a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell küldeni a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást. Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia kell, hogy mely okból nem kell betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hövtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hövtv.

Laczkó György
eladó

Bagi Tamásné
vevő
Képv.: dr. Jereñó Domonkos meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsócs Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugár Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt. A Hőtv. 3. §-ának c.) pontja szerint **ingatlan: a termőföld**, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan.

A felek rögzítik, hogy Karácsond Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2025. (X. 31.) önkormányzati rendelete 2025.12.02. napján hatályba lépett, azonban az adásvétel tárgyát képező földekre a települési önkormányzati rendelete elővásárlási jogot nem alapított.

A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ának (1) bekezdése c) pontja szerinti elővásárlási jogosult, azaz olyan földműves, akinek mezőgazdasági üzemközpontja (Gyöngyös belterület 2704/8 hrsz) legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van. A vevő vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj-,** vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül **nem állapították meg,** hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti, 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 – **vele szemben jogerősen földvédelmi hírságot nem szabott ki.** A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelően az 1.) pontban körülírt, átruházásra kerülő ingatlan illetőség tulajdonjogát megszerezheti.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik. A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az esetleges visszatértes vagyónátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (10.600,-Ft), az ügyvédi munkadíjat és a tulajdoni lap díját (4800,-Ft) a vevő viseli. A vevő kijelenti, hogy a földeket földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; így szerzése **illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor.** A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Laczkó György
eladó,

Bagi Tamásné
vevő
képv.: dr. Ferencz Domonkos meghatalmazott

Magyar, Vinczúr és Jancsócsics Ügyvédi Társulás
Ellenjegyző: Dr. Jancsócsics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

12.)

Alulírott, Laczkó György eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlan 20/24-ed arányú tulajdonosa e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az én javamra, az 1.) pontban jelölt ingatlanban lévő 20/24-ed arányú tulajdonjogom törlése, és a Vevő 20/24-ed arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Bagi Tamásné vevő, mint magánszemély vevő e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics Anita ügyvédet, mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Vevő képviselője az 1.) pontokban jelölt ingatlanra, a vevő javára a 20/24-ed hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve az ingatlan vonatkozásában az Eladó 20/24-ed arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek megbízzák a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletiükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja.

A szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, hiányosság vagy kihagyás esetén az értelemszerűen szükséges változtatást illetve kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg. A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvéti tényvázlatként, és a szerződés 4.) pontját letéti szerződésként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026.03.20.

Laczkó György
eladó

Bagi Tamásné
vevő
akit esatolt meghatalmazással képvisel dr. Fe

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.03.20. napján, Gyöngyösön:
dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

Laczkó György
eladó

Bagi Tamásné
vevő
képv.: dr. Ferencz Domonkos meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar Vitezi Rend Jancsovcics Ügyvédi Társulás
Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

2026.03.20.
Jancsovcics Ügyvédi Társulás
Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181