

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Koren Péter Zsolt** (születési név: _____, anyja neve: _____, személyi szám: _____, adóazonosító jel: _____, állampolgár) 3261 Abasár, Jókai Mór út 20. szám alatti lakos, mint **eladó** – a továbbiakban: Eladó –

másrészről **Sipos Péter** (születési név: _____, anyja neve: _____, adóazonosító jel: _____, földműves regisztrációs szám: _____, állampolgár) 3200 Gyöngyös, Jeruzsálem utca 8. 2. em. 9.a. szám alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az online földhivatali rendszerből kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő Gyöngyös külterület 0221/15 hrsz-ú, 2085 m² nagyságú, „szőlő” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan maga használja.

2. Az Eladó eladja az 1. pontban megjelölt Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevő részére, a Vevő pedig azt megveszi mindösszesen 200.000 Ft, azaz Kétszázezer forint vételár ellenében. Az Ingatlan elhanyagolt, 15 éve nem művelt, kivágandó szőlő ültetvény van rajta, a vételár kizárólag a földterületre vonatkozik.

3. Eladó az 1. pontban körülírt Ingatlan jelen szerződés rendelkezései alapján per- igény- és tehermentesen, a Vevő által is megismert és elfogadott állapotban adja a Vevő kizárólagos tulajdonába a teljes vételár megfizetésével egyidőben.

4. Szerződő felek a 3. pontban megjelölt vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg: Vevő a teljes vételárat a szerződés hatósági jóváhagyását követő 5 napon belül fizeti meg Eladó részére átutalással _____ amú bankszámlájára, mely teljesítést Eladó saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el.

5. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozattal – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az Ingatlanra kizárólagos 1/1 arányú tulajdonjogát – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, tulajdonjoga törlése mellett. Erre tekintettel Eladó a szerződés megkötésében eljáró ügyvédnél letétbe helyezi a tulajdonjogáról lemondó és a Vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát (bejegyzési engedély) azzal, hogy az a vételár teljes megfizetését követően nyújtható be az illetékes földhivatalhoz.

6. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bek. e) valamint a 18. § (4) bek. pontjai alapján elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy fiatal földműves, az életvitelszerű lakáshasználata legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyat képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van és még nem töltötte be a 45. életévét.

7. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. §. rendelkezéseinek megfelelően 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 a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Amennyiben a szerződés alkalmas hirdetményi közzétételre, úgy a közzétételt követő 30 napon belül bármely elővásárlásra jogosult gyakorolhatja ezen jogát, és az elfogadó jognyilatkozatának közlése napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.

9. Vevő vállalja, az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Vevő vállalja továbbá, hogy az Ingatlan a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj). Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a megszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen nem szabott ki földvédelmi bírságot. Vevő kijelenti, hogy földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

10. Vevő az Ingatlan a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokába, e naptól kezdődően lesz jogosult húzni annak hasznait, de egyben köteles viselni terheit és kiadásait.

Koren Péter Zsolt
eladó

Sipos Péter
vevő

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
+36-20/975-1267
Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

171.639/2026

11. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadályai nincsenek, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

12. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd a szerződéskötés érdekében az adataikat megismerje és rögzítse, valamint a Földhivatal felé továbbítsa. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően szerződő felek adatai a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján jelen szerződésben rögzítésre kerültek. Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosságukat és okmányukat – szükség esetén – a jogügyletek biztonságát szolgáló rendszeren keresztül az eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adják, hogy a személyi okmányaikról fénymásolat készüljön és az az iratokhoz csatolásra kerüljön, elfogadva az ügyvédekre vonatkozó írat- és adatkezelési szabályzatban foglaltakat. Felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőknek.

13. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan szerzésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapta. Szerződő felek jelen okiratot, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvázlatot is aláírják.

14. Felek jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a Kormányhivatal előtt a szerződés kifüggesztésével és a földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárással, valamint a B400e adatlap kitöltése és benyújtása tekintetében a NAV előtti eljárásra megbízzák Pálné dr. Németh Valéria ügyvédet (3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1., KASZ azonosító: 36066716), aki a szerződés aláírásával a megbízást elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. Felek feljogosítják továbbá az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali tulajdonjog bejegyző határozat átvételére.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mely 2 (Két) oldalból áll és 7 (Hét) példányban készült – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt, Gyöngyöstarjánban, 2026. év július hó 31. napján



Koren Péter Zsolt
eladó



Sipos Péter
vevő

Szerkesztettem, és ellenjegyzem:

Pálné dr. Németh Valéria ügyvéd

KASZ azonosító: 36066716

Kelt, Gyöngyöstarjánban, 2026. év július hó 31. napján

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267