

Kifüggesztve: 2026. 08. 18.

1

A közlés kezdő napja: 2026. 08. 19.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026. 09. 17. INGATLAN

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A határidő jogvesztő

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Morovszki**

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

adóazonosító jele:

állampolgársága:

lakcíme: 3200 Gyöngyös, Szív utca 19.

mint eladó (továbbiakban: Eladó)

utóneve: **Zsuzsanna Hedvig**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

másrészről:

családi neve: **Filó**

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

állampolgársága:

lakcíme: 3271 Visonta, Szabadság utca 24.

adóazonosító jele:

MVH regisztrációs száma:

családi gazdálkodói száma:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

Öst. családi. gazd. nyilv.tart száma:

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: **Attila**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Morovszki Zsuzsanna Hedvig Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/3.) tulajdonát képezi az alábbi **külterületi ingatlan:**

- a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **abasári** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 0148/55. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, **4667 m²** nagyságú, **22,73 AK** értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

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

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak Morovszki Zsuzsanna Hedvig a bejegyzett földhasználója „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.

Morovszki Zsuzsanna Hedvig Eladó eladja, Filó Attila Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per-, teher és igénymentes Ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen 400.000,- Ft azaz Négyszázezer forint összegben került megállapításra.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 400.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlanban jelenleg nincs semmilyen ültetvény. Az Ingatlannak jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő

Dr. Szabó Viktor ügyvéd
2026. 08. 18.
37 300-101
viktor@szaboviktor.hu

571.622/2026

agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

3.)

A felek az Ingatlan vételárát tehát kölcsönösen **400.000,- Ft**-ban, azaz Négyszázezer forintban állapították meg.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes vételár összegét, tehát a 400.000,-Ft azaz Négyszázezer forintot teljes vételár jogcímén megfizetni az Eladó részére az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül a Morovszki Zsuzsanna Hedvig Eladó által megjelölt és a saját nevén lévő és az OTP Bank Nyrt. által kezelt 11773391-01714641 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 saját nevén lévő bankszámlaszámra utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Eladó a jelen pontban rögzített teljes vételár átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban köteles elismerni ügyintéző ügyvéd előtt és ezzel egyidejűleg köteles aláírni a bejegyzési engedélyt a Vevő javára. Eladó az előteljesítéshez hozzájárul.

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.)

A Morovszki Zsuzsanna Hedvig eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kéri, hogy az Ingatlan vonatkozásában az ő kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az **Abasár külterületi 0148/55. hrsz.** alatti ingatlanra a Filó Attila vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre 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 kellékeket 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. e) 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 - 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel - kifejezetten kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetükben 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 visszerthes vagyónátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

Handwritten signature and stamp area.

10.)

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.

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 őt megillető illetékmentességet az ingatlan tekintetében.

12.)

A szerződő felek, tehát a Morovszki Zsuzsanna Hedvig Eladó és a Filó Attila Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, annak 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 22.

Morovszki Zsuzsanna Hedvig
Eladó

Filó Attila
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. július 22. 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

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu