

Hedrik Béla
Ügyvéd
Megyei Ügyvédi Kamara
Személyi azonosító szám: 36061354
3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 2/B
Tel: +36 49 500-124; +36 20 326-6041

1

Dr. Hedrik Béla
ügyvéd

3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 2/b
Telefon/fax: (36) 49-500-124, Mobil: (36) 20-326-6041
Email: hedrikdr@t-online.hu



Közzététel időpontja:	2026.08.19.
Jognyilatkozat megételére nyitva álló határidő első napja:	2026.08.20.
utolsó napja:	2026.09.18.
Határidő jogvesztő	
Levétel napja:	

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely alulírott szerződő felek között, alulírott helyen és időpontban a következő feltételek mellett jött létre:

A szerződés alanyai:

egyrészlől: **Csillik Péter József** születési név: /születési helye, ideje:
anyja születési neve: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
/ 4032 Debrecen, Kaffka Margit utca 3/C 1 ajtó.sz. alatti lakos mint **eladó** /továbbiakban: eladó/
másrészlől: **Veres Ádám** születési név: /születési helye, ideje: anyja születési
neve: személyi azonosító jele: állampolgársága: magyar adóazonosító jele:
/ 3400 Mezőkövesd, Petőfi Sándor utca 40.szám alatti lakos, mint **vevő** /továbbiakban vevő/

A szerződés tárgya:

1./ Az eladó **370/5101**-ed, arányban tulajdonjogát bírja a **Egerfarmos külterület 0202/1.hrsz. alatt felvett, összesen 2 ha 1218 nm térmértékű, összesen 51.56 AK tj. rét művelési ágú külterületi ingatlan**nak, mely ingatlanon fennálló eladói tulajdoni részarányának egészét el kívánják idegeníteni a vevő részére. A vevő a fent megjelölt ingatlan hányadot, az eladótól alább rögzített feltételek szerint meg kívánja vásárolni.

A szerződés alapjául szolgáló tények:

2.1/ Az 1.pontban szereplő ingatlan tulajdoni lapjának III. részén III/1.rovatban Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet területe ingatlan-nyilvántartás átalakítása során 2 ha 992 m²-ről 2 ha 1218 m²-re változott bejegyzés található.

2.2/ Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányada per, teher és igénymentességéért, egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy ingatlan hányadán köztartozás nem áll fenn. Kinyilatkozza továbbá, hogy az ingatlanon semmilyen ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2.3/ Szerződő felek rögzítik, és egyben igazolják, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, melyre figyelemmel szerződő felek jogügyleti és szerződéskötési képességük jogszabály által nem korlátozott.

2.4/ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen okíratot a Földforgalmi tv. és a 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján 4 eredeti példányban a hatósági jóváhagyást (közvetítésre való alkalmasság) követően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv küldeni meg az **Szihalmi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének (Egerfarmosi Kirendeltség)** kifüggesztés, továbbá az elővásárlásra jogosultakkal történő közlés céljából. Tudomásul veszik azt is, hogy ezen 30 napos jogvesztő határidőn belül az ingatlanra vevőként jelentkezhet minden olyan személy, illetve a Magyar Állam Földalapkezelő Szervezete aki, illetve amelyik a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján elővásárlási jogánál fogva tulajdonszerzés vonatkozásában a vevőt ragsorban megelőzi, ez esetben a vonatkozó jogszabályok szerint ezen személy vagy szervezet a vevő helyébe léphet a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint.

2.5/ Szerződő felek kinyilatkozzák továbbá, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. 21.§. (1) bekezdése szerint egységes szerkezetbe foglalt vételi ajánlatnak is minősül, az eladó a Földforgalmi tv. szabályai alapján vállalja, hogy gondoskodik - okírat szerkesztő üi. ügyvéd útján - az adásvételi szerződés jóváhagyási kérelmének beterjesztéséről az illetékes mezőgazdasági szerv irányába.

A vételár és annak kifizetése:

3.1/ Szerződő felek az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlan hányad vételárát összesen **50.000,-Ft** azaz **Ötvenezer Forint** összegben határozzák meg.

3.2./A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az eladónak a teljes vételárát megfizeti átutalással – az eladónak a K&H Bankánál vezetett száma számlájára - azon időponttól számított 8 napon belül, ahogy a mezőgazdasági igazgatási szerv Földforgalmi tv.-ben előírt jóváhagyása kézbesítésre került.

Csillik Péter József
eladó

Az okíratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Hedrik Béla ügyvéd
Cím: H-3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 2/b

Veres Ádám
vevő

Birtokbaadás:

4./ A vevő a haszonbérleti szerződés lejártát követő napon lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányad birtokába, ezen naptól szedi annak minden hasznát, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. A 2026.évre járó bérleti díj még az eladót az ezt követően esedékes bérleti díj már a vevőt illeti.

Szerződő felek nyilatkozatai:

5.1/ A vevő kinyilatkozza, hogy az általa megvásárolt, az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában Földforgalmi tv. 18.§. (1) bekezdése e) pontja és a 18.§. (4) bekezdése b) pontja szerinti minősítéssel, mint olyan fiatal földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználat helye több mint 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van (Mezőkövesd), 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 elővásárlási joggal bír.

5.2/ A vevő egyidejűleg nyilatkozik arról is, hogy a Földforgalmi tv. rendelkezései szerint tulajdonszerzése nem ütközik korlátozásba, vagyis a fenti termőföld ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföld terület nagysága nem haladja meg a 300 ha-t, kataszteri tiszta jövedelmük nem éri el a 6000 AK-t, a birtokában lévő termőföldek terület nagysága nem haladja meg az 1200 ha-t.

5.3/ A vevő figyelemmel a Földforgalmi tv.-ben foglaltakra akként nyilatkozik, hogy vállalja a szerződés tárgyát képező termőföld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13.§ 3.bek.-ben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja a 13. § 4.bek. szerint földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, megszűnését követő időre az 13. § 1.bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

5.4./ Kinyilatkozza továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítésből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás) továbbá, hogy vele szemben a szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5./ Kinyilatkozza egyben, hogy a Földforgalmi tv. 27.§ 2.bek. ba-bc) pontjaiban foglaltak egyike sem áll fenn vele szemben kizáró okként.

Ingatlan nyilvántartási rendelkezések:

6.1/ Szerződő felek a szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozzák, hogy tudomással bírnak arról, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés kifüggesztésre történő alkalmassága megállapítását és szerződés előzetes jóváhagyását követően a földforgalmi törvényben foglaltak szerint indítványozza a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye bejegyzésre kerüljön a szerződés 1.pontjaiban megjelölt ingatlan hányadra az ingatlan nyilvántartásba.

6.2/ Szerződő felek a szerződés aláírásával egyidejűleg közösen kérik, és az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés 1. pontjában megjelölt Egerfarmos külterület 0202/1.hrsz. ingatlan hányadára – azaz 370/5101-ed hányadra – Veres Ádám vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzése iránti kérelmet terjesszen elő a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.-hez azzal, hogy a szerződő felek kérik, hogy annak beérkezésének napjától beadvány elintézésének azaz a tulajdonjog bejegyzési engedély megadásáig, de legkésőbb 2026.december 31.napjáig történő tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére. (179/2023 /V.15./ Korm.sz.r.20.§ 18.pont)

6.3/ Az eladó a tulajdonjog bejegyzéshez való feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát külön okiratban adja meg a vevő részére, mely okiratot ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy ezen engedélyt a vevő jogosult a fent megjelölt eljárás során az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez betérjeszteni a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár kifizetését követően.

Egyéb rendelkezések:

7.1/ A vevő tudomással bír arról, hogy jelen jogügylet megkötésével kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség - különös tekintettel az ügyvédi munkadíjra, az ingatlan nyilvántartási szolgáltatási díjra továbbá a vagyoni átruházási illetékekre is – a jóváhagyott vevőt terheli.

7.2./ A vevő kinyilatkozza, hogy földművesnek minősül, mivel megfelel a Földforgalmi törvény 5.§ 7.pontjában meghatározott feltételeknek, földműves regisztrációs száma: Agrárcamarai azonosító száma:

7.3./ Az eladó kinyilatkozza, hogy az érintett ingatlan hányad vonatkozásában jelenleg bérleti szerződés áll fenn 2028.12.14. napjáig 40 kg étkezési búza/Aranykorona/év értékben.

Csillik Péter József

eladó

Veres Ádám

vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Hedrik Béla ügyvéd
Cím: H-3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 2/b

7.4/ Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan hányada értékesítéséből származó esetleges többlet jövedelme személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség alá esik.

7.5./ Az eladó tudomásul veszi, hogy ha az ingatlanra vonatkozóan az (eredeti) vevőt az elővásárlási jogosultsági rangsorban megelőző vevő jelentkezik, úgy a vételárat teljes egészében ezen vevőnek kell kiegyenlítenie az eladó részére a szerződés 3. pontjában rögzített határidő figyelembe vételével.

7.6/ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv.-ben hivatkozott mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyó záradékkal való ellátása a Kamarai, vagy Földbizottsági állásfoglalást követően.

7.7/ A vevő **2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023 (V.15) Korm. rendelet 42.§-ban foglaltakra figyelemmel kinyilatkozza, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.**

7.8/ Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy abban az esetben amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv, az illetékes földbizottság vagy az agrárkamara a szerződés jóváhagyását illetve záradékolását megtagadná akkor jelen szerződés egymás irányában érvénytelennek tekintik és kötelesek egymással elszámolni.

7.9/ Az eredeti vevő és az esetleges elővásárlási jogosult vevő - abban az esetben, ha az eladó időközben bármely módon megterhelné az ingatlant, vagy azon bármilyen teher keletkezne, amely neki felróható - nem köteles a vételár kiegyenlítésére, ameddig az eladó azt nem tehermentesíti.

7.10/ A vevő az 1.pontokban megjelölt ingatlan vonatkozásában az Illetékről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§ 1. bek. p) pontjában foglaltakra figyelemmel kijelenti és egyben kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adástól, 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.

8.1/ A 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségének megfelelően a felek által bemutatott személyi azonosító igazolványok, lakcímet igazoló hatósági igazolványok és adóazonosító kártya alapján kerültek felvételre. A Pmt. előírásának megfelelően az eladó kijelenti, hogy az adásvételnél, mint tényleges tulajdonos jár el, míg a vevő kijelenti, hogy saját nevében köt szerződést.

8.2/ Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, továbbá a fenti adatokat az elektronikus nyilvántartási rendszerből (JÜB) lekérdezze.

8.3/ Hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadják.

9./ Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével továbbá a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. előtti képviselővel **dr. Hedrik Béla ügyvédet** (3400 Mezőkövesd, Morvay János u. 2/B.) bízzák, ill. hatalmazzák meg, amely kiterjed az ingatlan nyilvántartási kérelem I. és II. oldalának valamint a jóváhagyási kérelem kitöltésére és annak betérjesztésére az illetékes földhivatali osztályhoz illetve a NAV B400E adatlap kitöltésére és annak betérjesztésére a NAV-hoz az ONYA rendszerén keresztül elektronikusan. Továbbá meghatalmazzák, hogy abban az esetben ha a szerződés lényeges és a felek szándékát befolyásoló jog és ténybeli tartalmat nem érintő kizárólag számszaki és személyi adat valamint jogszabályi hivatkozás elírást tartalmazna annak javítását okirat szerkesztő ügyvéd fogatosíthatja. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és meghatalmazást az okirattal kapcsolatos ténykedések ellátására a maga részéről az Ügyvédi törvényben meghatározott módon elfogadja.

10./ Szerződő felek az esetlegesen bekövetkező, de nem várt jogviták eldöntésére az Füzesabonyi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Egyben tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a 2013.évi V. törvény adásvételre vonatkozó valamint a 2013.évi CXXII. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

11.1/ Jelen okirat a szerződő felek akaratát és nyilatkozatait helyesen és az ügy minden lényeges elemében teljes részletességgel tartalmazza, ezért szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben az ügyben felvett tényvázlathoz is tekintik és annak külön íven megfogalmazott okiratba foglalását kifejezetten nem kéri eljáró ügyvéd.

11.2/ Egyúttal a felek kijelentik, hogy az ügyben az eljáró ügyvédtől a szükséges részletes, mindenre kiterjedő kioktatást és tájékoztatást megkapták.

Csillik Péter József /
eladó

Veres Ádám
vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Hedrik Béla ügyvéd
Cím: H-3400 Mezőkövesd, Morvay J. u. 2/b

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, nem tévedtek annak tartalmában, senki sem bírta rá Őket nyilatkozataik megtételére, a szerződés aláírására jogellenes fenyegetéssel, kényszerítéssel, a szolgáltatást és ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tartják, és jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak a szerződés e jogcímen történő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:90. § és 6:91. §-aiban foglaltak szerinti megtámadásáról.

Szerződő felek ezen 4 lapon 4 oldalon, 12 pontból álló, 10 pl-ban - ebből 2 példány biztonsági papírra - készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Mezőkövesd, 2026. július 29.

 Csillik Péter József
eladó

 Veres Ádám
vevő

Ügyvédi záradék

1. Az ügyvéd az ellenjegyzésével bizonyítja, hogy az okirat az aláírók kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel.
2. A szerződés a Polgári Perrendtartás alapján teljes bizonyító erejű magánokirat, amely az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény szerint alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.
3. Az okiratot készítettem és az aláírók személyi azonosságának és aláírási jogosultságának megállapítását követően ellenjegyzem:

Mezőkövesd, 2026. július 29

Dr. Hedrik Béla ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36061354

 Dr. Hedrik Béla
B.-A.-Z. Megyei Ügyvédi Kamara
Kamarai azonosító szám: 36061354
3400 Mezőkövesd, Morvai János u. 2/B
Tel.: +36 49 597 124; +36 20 326 5041

 Csillik Péter József
eladó

 Veres Ádám
vevő

Az okiratot szerkesztette és ellenjegyezte: Dr. Hedrik Béla ügyvéd
Cím: H-3400 Mezőkövesd, Morvai J. u. 2/b