

# HIRDETMEY

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

üggyesztés időpontja: 2016. év..... 08..... hó..... 24.....  
vétel időpontja: 2016. év..... 09..... hó..... 24..... na

amely létrejött egyrészről:

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételén  
nyitva álló határidő utolsó napja: 2016. év..... 09..... hó..... 24..... na

**Soltész Éva** (születési név: ..... születési hely és idő: **E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ** anyja  
neve: ..... , állandó lakcím: 7629 Pécs, Dobó István utca 78. III./12., személyi azonosító  
szám: ..... , személyi igazolvány száma: ..... , lakcímkártya száma: .....  
adóazonosító jele: ..... állampolgár) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Bali Zsolt** (születési neve: ..... születési hely és idő: .....  
anyja neve: ..... , állandó lakcím: 5126 Jászfényszaru, Dózsa György út 8., személyi  
azonosító szám: ..... , személyi igazolvány száma: ..... , lakcímkártya száma: .....  
adósza: ..... állampolgár) mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**

- továbbiakban együtt: **Felek** - között az alulírott helyen és időben, az alábbiakban meghatározott feltételek szerint:

Rögzítik a Felek, hogy 2025. október 29. napján egymással Ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a Gyöngyös külterület 0191/23, 0191/24, 0191/25, 0191/26 és 0191/27 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában. Rögzítik, hogy a Vevő a teljes vételárat már ezen korábbi szerződés aláírását megelőzően hiánytalanul megfizette az Eladó részére.

Felek rögzítik, hogy a Heves Vármegyei Kormányhivatal az INYER/2025/515837 sz. határozatával a tulajdonosváltozás bejegyzését eljárási/formai okból elutasította.

Tekintettel arra, hogy a Felek szerződéses szándéka a tulajdonjog átruházására vonatkozóan továbbra is végleges és változatlan, a Felek a 2025. október 29. napján kötött szerződést jelen okirat aláírásával, a mai napra visszamenőleges hatállyal **egymás között felbontják**, és a felmerült elutasítási okok kiküszöbölése, valamint a hatályos jogszabályi előírásoknak való teljes megfelelés érdekében a mai napon az alábbi **új Ingatlan Adásvételi Szerződést** kötik meg egymással. Felek rögzítik, hogy a korábban már megfizetett és Eladó által átvett vételárat a jelen új szerződés szerinti vételárnak tekintik, így egymással szemben elszámolási kötelezettségük nem áll fenn.

1.1.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi, művelés alól kivett területek:

- Gyöngyös külterület 0191/23 hrsz., 4.763m<sup>2</sup> alapterületű, 14Ak 91 fillér értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1.**)
- Gyöngyös külterület 0191/24 hrsz., 1.332m<sup>2</sup> alapterületű, 10 Ak 19 fillér értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2.**)
- Gyöngyös külterület 0191/25 hrsz., 1.931m<sup>2</sup> alapterületű, 6 Ak 04 fillér értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan3.**)
- Gyöngyös külterület 0191/26 hrsz., 941m<sup>2</sup> alapterületű, 6 AK 95 fillér értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan4.**)

.....  
Soltész Éva  
Eladó

.....  
Bali Zsolt  
Vevő

BALASSA ÜGYVÉDI IRODA  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789

- Gyöngyös külterület 0191/27 hrsz., 3.838m<sup>2</sup> alapterületű, 12 Ak 01 fillér értékű, „szántó” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan5.**), továbbiakban együtt: **Ingatlanok**), melyek együttes mérete 1 ha 2805m<sup>2</sup>.

A Felek tudomással bírnak arról, hogy az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft vezetékjoga a 191/23 hrsz-ú ingatlan esetében 85 m<sup>2</sup> területre, a 191/24 hrsz-ú ingatlan esetében 43 m<sup>2</sup> területre, a 191/25 hrsz-ú ingatlan esetében 60 m<sup>2</sup> területre, a 191/27 hrsz-ú ingatlan esetében 82 m<sup>2</sup> területre van bejegyezve.

**1.2.) Felek lényeges feltételként kifejezetten megállapodnak, hogy Eladó a fenti Ingatlanokat csak együttesen kívánja eladni, a Vevő pedig csak együttesen kívánja azokat megvenni.**

2.) Eladó kijelenti, hogy az 1.) pontban meghatározott Ingatlanokat el kívánja adni, amire tekintettel Vevő megvásárolja azokat **1/1 arányban, összesen 7.500.000,- Ft, azaz Hétmillió-ötszázezer forint vételár ellenében, mely összegből**

**az Ingatlan1. ellenértéke 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint**

**az Ingatlan2. ellenértéke 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint**

**az Ingatlan3. ellenértéke 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint**

**az Ingatlan4. ellenértéke 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint**

**az Ingatlan5. ellenértéke 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint**

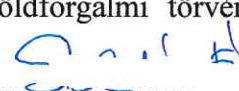
Vevő tulajdonszerzésének jogcíme: **ingatlan adásvétel.**

Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, azok állagát megismerte, az Ingatlanokat a megtekintéskori állapotában vásárolja meg a kölcsönösen kialakult értéken. Eladó kijelenti továbbá, hogy nem tud az Ingatlanok hibájáról, annak a Vevő általi megtekintett állapota az állagát, mindennapi használhatóságát híven tükrözi.

3.1.) Rögzítik a Felek, hogy az Ingatlanok a jelen szerződés 1/1 pontjában jelzett vezetékjogon kívül per-, teher- és igénymentesek, és Eladó általánosságban szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanokat semmilyen olyan egyéb jogosultság vagy kötelezettség nem terheli, továbbá a Vevő tulajdonszerzéséig nem is fogja terhelni, amely a Vevő jelen Szerződésben szabályozott tulajdonszerzését korlátozza vagy akadályozza. Eladó szavatosságot vállal a tulajdonjog átszállásáért.

3.2.) Eladó kijelenti továbbá, hogy harmadik személynek az Ingatlanokkal kapcsolatban nincs semmilyen olyan joga (így különösen elővásárlási, visszavásárlási, vételi jog, valamint végrehajtási jog senki részére nem áll fenn sem jogszabály, sem alapító okirat, sem szerződés alapján), amely a Vevőt a tulajdonszerzésben, illetve az Ingatlanok használatában akadályozná vagy korlátozná

3.3.) Felek rögzítik, hogy az Ingatlant a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. §-a alapján – a jogszabályban írt sorrendben –

  
.....  
Soltész Éva  
Eladó

  
.....  
Bali Zsolt  
Vevő

**BALASSA ÜGYVÉDI IRODA**  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789

elővásárlási jogok terhelik, amelyre tekintettel a jelen adásvételi szerződés az Ingatlanok fekvése szerint illetékes települési önkormányzat hirdetőtáblájára történő elektronikus kifüggesztés végett a jegyzőnek benyújtásra kerül.

3.4.) Vevő **Kötelező törvényi ranghely-nyilatkozat:** Vevő akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § alapján olyan **földművesnek** minősül, akinek törvényben rögzített elővásárlási joga nincsen.

#### 4. Földműves nyilvántartási adatok

Vevő tájékoztatja Eladót, hogy a földműves nyilvántartásba vételi száma:  
agrárkamara nyilvántartási száma

#### 5. Vételár megfizetése

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Vevő a 2.) pontban írt vételárát már a 2025. október 29-i Szerződés aláírását megelőzően maradéktalanul megfizette, és amely összeg maradéktalan átvételét Eladó a jelen okirat aláírásával ismételten elismer és megerősíti.

#### 6. Kötelező földforgalmi nyilatkozatok

6.1.) A Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésének megfelelően Vevő vállalja, hogy – a jogszabályban előírt eseteket kivéve – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga 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) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

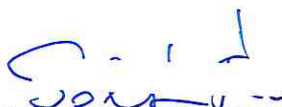
6.2.) A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése alapján Vevő kijelenti, hogy nem áll fenn földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

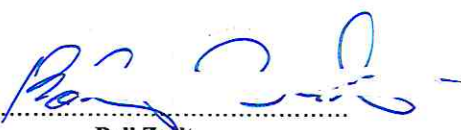
6.3.) A Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésére tekintettel Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírását megelőző 5 évben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4.) A Földforgalmi törvény 15. §-a alapján Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

6.5.) A Földforgalmi törvény 16. §-ára figyelemmel Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a jogszabályban előírt 300 hektáros törvényi birtokmaximumot.

#### 7. Hatósági jóváhagyás feltétele és visszafizetés

  
Soltész Éva  
Eladó

  
Bali Zsolt  
Vevő

BALASSA ÜGYVÉDI IRODA  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789

Szerződő Felek kifejezetten kérik az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatalt a jelen megállapodás mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyására. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen megállapodás csak a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé. A jóváhagyás elmaradása esetén, vagy amennyiben egy elővásárlásra jogosult a jogát sikeresen gyakorolja, Eladó köteles a tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül a vételárat maradéktalanul visszafizetni Vevő részére.

## **8. Birtokbaadás és energetikai mentesség**

8.1.) Rögzítik a Felek, hogy Eladó már a 2025. október 29-i Szerződés aláírásával a Vevő birtokába adta az Ingatlanokat.

8.2.) Megállapodnak a Felek, hogy a Vevő az Ingatlanok birtokának átruházása napjától szedi azok hasznait és viseli terheit, valamint az esetleges közterheket, a kárveszély a birtokátruházáskor szállt át a Vevőre.

8.3.) Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló mindenkori kormányrendelet hatálya termőföld (szántó) eladása okán a jelen Szerződésre nem terjed ki.

## **9. Tulajdonjog bejegyzési engedély és hivatali kérelmek**

9.1.) Eladó a jelen Megállapodás aláírásával feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén a tulajdonjog 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön (Tulajdonjog-bejegyzési engedély).

9.2.) Szerződő Felek az Ákr. 26. § (1) bekezdése és 85. §-a alapján kérik az illetékes Földhivatalt, hogy határozatait az eljáró ügyvéd értesítése mellett a Szerződő Felek részére is közvetlenül megküldeni szíveskedjék.

## **10. Cselekvőképesség és tulajdonosi minőség**

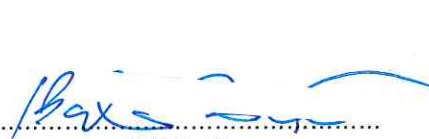
Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és ingatlanszerzési, illetőleg nyilatkozattételi képességük korlátozás alatt nem áll. Felek a Szerződést tényleges tulajdonosként, saját nevükben eljárva írják alá.

## **11. Költségviselés**

Jelen Szerződés alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket (ügyvédi munkadíj, földhivatali igazgatási szolgáltatási díj) a Vevő viseli.

## **12. Ügyvédi azonosítás és adatkezelés**

  
Soltész Éva  
Eladó

  
Bali Zsolt  
Vevő

BALASSA ÜGYVÉDI IRODA  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-a, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az eljáró jogi képviselőt a Felek vonatkozásában. A Felek adatai a jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatásával történt. Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen okirat aláírása során a saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikról kiállított okmányokról másolatot készítsen és adataikat kezelje a jogszabályi kötelezettségek teljesítése érdekében, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseivel összhangban.

### 13. Ügyvédi meghatalmazás

Felek meghatalmazzák **Balassa Ügyvéd Iroda** (1031 Budapest, Amfiteátrum u. 9.I/5) részére (ügyintéző: **dr. Balassa Tibor ügyvéd**) hogy a jelen Szerződés alapján az Eladó tulajdonjogának törlése mellett a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt az illetékes földhivatalnál és kormányhivatalnál eljárjon, a Feleket teljes jogkörrel képviselje, továbbá a szükséges B400 jelzésű NAV adatlapokat a Felek helyett kitöltse és aláírja. Az okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével fogadja el. Egyben feljogosítja az eljáró ügyvédet, hogy esetleges szám- vagy névelírás esetén ezt – ellenjegyzéssel ellátva – módosítsa, javítsa.

### 14. Illetékmentességi nyilatkozat

Vevő tudomásul veszi, hogy a Szerződéssel megvásárolt Ingatlanok után illetékfizetési kötelezettsége keletkezik az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján, azonban vállalja, hogy a birtokbaadástól számított 5 éven belül a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára fogja hasznosítani. Erre figyelemmel élni kíván az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján biztosított teljes illetékmentesség kedvezményével.

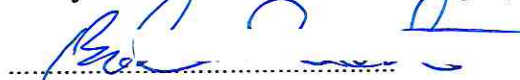
### 15. Személyi jövedelemadó kötelezettség

Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok eladásából származó jövedelemre tekintettel nem keletkezik személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettsége az Szja. tv. 62. § (6) bekezdése alapján, ugyanis az értékesített Ingatlanok már több mint 5 éve (vásárlás éve + 5 év) állnak a tulajdonában, így az adóalap 0%-ra csökkent.

### 16. Lemondás a megtámadás jogáról

Felek a vételárat az Ingatlanok állapotának megfelelően kölcsönösen állapították meg, azt az Ingatlanok valós értékével arányban állónak tartják, amelyre tekintettel a vételár összege (feltűnő

  
Soltész Éva  
Eladó

  
Bali Zsolt  
Vevő

**BALASSA ÜGYVÉDI IRODA**  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789

értékaránytalanság) vagy egyéb jogcímen való megtámadásának jogáról a Szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemondanak.

DR. BALASSA TIBOR  
Ügyvéd  
Budapest III., Amfiteátrum utca 9.  
KASZ: 36056789

## 17. Háttérjogsabályok

A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó szabályait, a Földforgalmi törvényt és a kapcsolódó eljárási jogszabályokat kell alkalmazni.

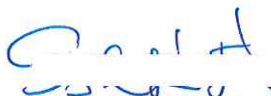
## 18. Együttműködési kötelezettség és módosítás

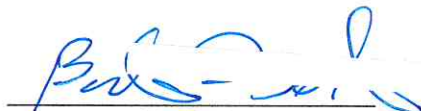
Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a tulajdonjog bejegyzési ingatlan-nyilvántartási vagy hatósági jóváhagyási eljárás során az illetékes hatóság végzésével a jelen Szerződés módosítását vagy kiegészítését írta elő, úgy az erről szóló ügyvédi tájékoztatás alapján 8 napon belül kötelesek az eljáró ügyvéd irodájában megjelenni és a módosítást aláírni. Ezen kötelezettség megsértése esetén a másik Fél jogosult a Szerződéstől elállni és igazolt kárát érvényesíteni.

## 19. Példányszámok és záró rendelkezések

A jelen Szerződés 6 (hat) darab számozott oldalból áll, és 12 eredeti példányban készült, amelyekből legalább 1 példány a Földforgalmi törvény végrehajtási rendeletében meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon (zöld biztonsági papíron)** kiállított eredeti példány. Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. július 28. napján

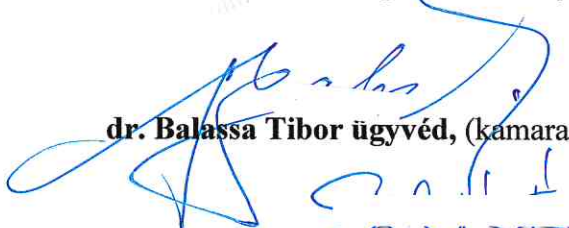
  
Soltész Éva  
Eladó

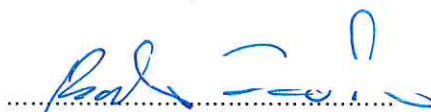
  
Bali Zsolt  
Vevő

A jelen okiratot Budapesten, 2026. július 28. napján készítem és ellenjegyzem,

DR. BALASSA TIBOR  
Ügyvéd  
Budapest III., Amfiteátrum utca 9.  
KASZ: 36056789

dr. Balassa Tibor ügyvéd, (kamarai nyilvántartási szám: 36056789)

  
Soltész Éva  
Eladó

  
Bali Zsolt  
Vevő

BALASSA ÜGYVÉDI IRODA  
tel/fax: (36-1) 242-6975, mobil: (36) 30/950-4216  
e-mail: drbalassa@t-online.hu  
kasz: 36056789