



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **HORVÁTH LÁSZLÓ SZ.**

sz. sz.: , aaj.: 4, szig.sz.: , lakcím.: (L)
3360 Heves, Vásártér u. 13. sz. alatti lakos, mint **eladó**

másrészről: **MAGYAR PÉTER SZ. I**

sz. sz.: , aaj.: , szig.sz.: , lakcím.: , földműves reg.sz.:
FELIR az.: , őst.családi gazd. nyilv.tart.sz.: , NAK az.:
() 3360 Heves, Május 1. utca 83. sz. alatti lakos, mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1./ A hevesi 0555/10. hrsz. alatt nyilvántartott, 8 ha 0722 m² területű, szántó művelési ágú és 50,85 AK értékű külterületi ingatlan eladó kizárólagos tulajdonát képezi.

Eladó eladja, vevő megveszi a fent körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímen. Az ingatlan vételára **12.000.000,- Ft (Tizenkettőmillió forint).**

A 2025. évi XLVIII. törvény alapján Heves Város Önkormányzata Képviselőtestülete helyi önazonosság védelméről szóló rendelettel nem rendelkezik.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. §. (1) bek. alapján ezen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából (előzetes vizsgálat).

Ha a törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi 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.

Vevő elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. c/ pontja szerint, mint helyben lakó szomszéd földműves (a szomszédos hevesi 0449/11. hrsz-ú ingatlan több, mint egy éve használatában van), a jogosulti csoporton belül a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) bek. a/ pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja.

A közzététel határidejének lejártát követően a jegyző az iratokat a Heves Vármegyei Kormányhivatalhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez hatósági jóváhagyás érdekében megküldi. Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben Magyar Péter vevővel azonos rangsorban áll elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és jogszabály szerint - 2013. évi CXXII. tv. 29. §. (1) bek. - eladónak kell választania, úgy ő jelen ügylet vevőjét, Magyar Pétert fogja megjelölni.

2./ Vevő a vételár egészét az alábbiak szerint fizeti meg eladó részére legkésőbb 2027. február 28-ig:

I. vételárrész: Vevő a vételár **1.200.000,- Ft (Egymillió-kettőszázezer forint)** összegű részét azon időponttól számított 10 (Tíz) napon belül köteles a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. törvény 8. §. alapján banki átutalás formájában önerőből megfizetni eladó részére, amikor a Kormányhivatal Földhivatalának hatósági jóváhagyó határozata felek, ill. jogi képviselő részére kézbesítésre kerül. Az önerő megfizetését a vevő által a 2. vételárrész megfizetéséhez igényelt banki kölcsön folyósítása előtt a bank felé igazolni szükséges, az igazolás a hitel folyósítási feltétele.

A vevő által önerőből fizetendő vételárrész eladó számláján történő jóváírásáról eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot köteles kiadni vevő részére a számlán történt jóváírást követő 2 munkanapon belül.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/c.
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30

Horváth László
eladó

Magyar Péter
vevő

Dr. László Ágnes
ügyvéd

571.840/2026.

II. vételárrész: Vevő a vételár további és egyben utolsó **10.800.000,- Ft (Tízmillió-nyolcszázezer forint)** összegű részét az OTP Bank Nyrt.-től igényelt Gazdálkodjunk Agrár Fejlesztési Hitelből kívánja megfizetni eladó részére.

A Bank a kölcsönösszeget közvetlenül átutalja az eladó által jelen szerződésben megadott bank-számlára legkésőbb 2027. február 28-ig.

Eladó a vevő által önerőből, valamint az OTP Bank Nyrt. útján megfizetésre kerülő vételár átutalását a 1177-... számlaszámra kéri, számlatulajdonos Horváth László eladó.

Eladó kijelenti, hogy fenti számlára történő teljesítést elfogadja, egyben kijelenti, hogy a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez való, szerződésszerű vevői teljesítésnek tekinti.

Amennyiben az OTP Bank Nyrt.-től vevő által igényelt hitel összegénél kevesebb kerülne folyósításra, úgy vevő erre az esetre kötelezettséget vállal, hogy a kiutalásra kerülő, valamint az általa igényelt összeg különbözetét a kiutalás előtt önerőből megfizeti az eladó részére fenti számlára történő átutalás formájában.

Eladó a vevő által fentiek szerint esetlegesen önerőből fizetendő vételárrész fenti számlán történő jóváírásáról ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot köteles kiadni vevő részére a számlán való jóváírást követő 2 munka-napon belül.

Vevő 15 (Tizenöt) napot meghaladó fizetési késedelme esetén, tehát 2027. március 15-től kezdődően eladó jogosult jelen jogügylettől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – elállni.

Vevő vállalja, hogy amennyiben eladó szerződéstől történő elállása miatt a tulajdonjog bejegyzési eljárás megszüntetéséhez, az ingatlanra bejegyzett vevői jog törléséhez, ill. eladó tulajdonjoga eredeti állapotnak megfelelő visszaállításához bármilyen jognyilatkozata szükséges, úgy azt haladéktalanul megteszi és eladó ezzel kapcsolatos költségeit maradéktalanul megtéríti.

Szerződő felek előtt ismert, hogy az OTP Bank Nyrt. a kölcsön nyújtását ahhoz a feltételhez kötötte, hogy az ingatlanra az OTP Bank Nyrt. javára jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Szerződő felek ezért visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárulnak, hogy az OTP Bank Nyrt. javára a bank által folyósított hitel tőkeösszege és annak a vonatkozó szerződés szerinti járulékaik erejéig jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön – a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az OTP Bank Nyrt. által folyósított vételár kiutalását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez az OTP Bank Nyrt. írásban hozzájárul.

Felek kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek (ideértve a jelen szerződésnek a hitelező OTP Bank Nyrt. által megkívánt tartalmú – de a vételár összegét nem érintő - esetleges módosítását) annak érdekében, hogy a vevő által hitelből finanszírozandó vételár határidőben történő folyósítását elősegítsék.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a hitelező bank által a vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár a hitelező részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti a folyósító bank által közölt előírások szerint.

Vevő kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa kölcsönből kiegyményített vételárat az eladó kizárólag a hitelintézet részére fizeti vissza a hitelintézet által megadott bankszámlaszámra.

Felek tudomásul veszik, hogy a hitelt folyósító pénzügyi intézet a szerződésben foglaltakat megismerheti, a hitelbírálat során a szerződés tartalmát felhasználhatja.

Vevő tájékoztatja eladót, hogy az OTP Bank Nyrt.-vel kötött finanszírozási szerződés alapján vevő köteles az eladóval kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt. a fenti célok elérése érdekében az adatkezelést jogos érdek alapján végzi. Az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank internetes honlapján. Eladó a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

Horváth László
eladó

Magyar Péter
vevő

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/c.
Tel: 36/545-145
Adószám: 72876891-1-30
ügyvéd

3./ Eladó az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Szavatolj továbbá, hogy az ingatlan az adásvételi szerződés Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint eljárásra illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása időpontjában is per-, teher- és igénymentes állapotú lesz.

Ellenkező esetben vevő jogosult jelen szerződéstől – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – egyoldalú nyilatkozattal elállni, egyben az ügylet kapcsán felmerült költségei megtérítését kérni eladótól.

4./ Az ügylet kapcsán fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárási díj és az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíja vevőt terheli.

Vevő a külön jogszabály alapján regisztrált földműves mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, aki vállalja, hogy a jelen szerződéssel vásárolt termőföldet a birtokbaadástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így szerzése az Itv. 26. § (1) bek. p/ pontja alapján a visszerhes vagyonátruházási illeték alól mentes.

Eladónak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. rendelkezései szerint személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nincs, mivel tulajdonát már több, mint 5 éve szerezte.

5./ A Kormányhivatal Földhivatala hatósági jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően vevő jogosult jelen adásvételi szerződést vevői jog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatali osztályhoz. Szerződő felek ezzel hozzájárulunk, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre vevő javára, legkésőbb a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapos időtartamra.

Eladó és vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy eladó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja és ennek időtartama alatt eladó a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban foglalt hevesi 0555/10. hrsz-ú Ingatlan 1/1-ed arányú tulajdoni hányada vonatkozásába a vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti.

Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 7 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Felek rögzítik, hogy eladó az utolsó vételárresztlet folyósításáról haladéktalanul köteles írásban tájékoztatni az ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően 2 (kettő) munkanapon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer. Vevő kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követően 5 (öt) munkanapon belül igazolja az OTP Bank Nyrt. felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Horváth László
eladó

Magyar Péter
vevő

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/c
Tel/Fax: 36/545-145
adószám: 72676891-1-30
Dr. László Ágnes
ügyvéd

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására az ügyvéd által az alábbiak fogadhatóak el:

- bármely vételárreszre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt formában, vagy
- utalással teljesített vételárresz tekintetében az utalást teljesítő hitelintézet eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó kifejezetten utasítja az ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a hitelező kérése esetén igazolást adjon ki.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezéséről szóló letéti szerződés másolatát vagy a letéti igazolást a fenti rendelkezések igazolása érdekében vevő jogosult beszerezni és az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani, eljáró ügyvéd ezen dokumentumokat a vevő kérésére jogosult és köteles kiadni.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanra vonatkozó jogügylet létesítési jogukat jogszabály nem korlátozza.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontban meghatározott belföldi természetes személy földműves.

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 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 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek.)

Vevő kijelenti, hogy terhére nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); továbbá vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013.évi CXXII.tv. 14.§ (1)-(2) bek.)

A 2013. évi CXXII. tv. 13. §. (4) bek. alapján vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. §. (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10. § és 16. §-ai alapján nem esik szerzési korlátozás alá.

Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

7./ Vevő az ingatlan adottságait ismeri. Vevő az ingatlan birtokába a vételár egészének eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg lép és ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségeket és a kárveszélyt. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan érvényes haszonbérleti szerződéssel senki nem rendelkezik, azt szívésségi használatba nem adta, az ingatlan földhasználatát eladó nevében van regisztrálva.

Vevő tulajdonosi jogait a vételár egészének eladó részére történő megfizetésétől, ill. tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől kezdődően gyakorolhatja.

Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tényével eladó a 106/2007. (IX.24.) FVM rendeletben szabályozott un. történelmi bázis jogosultságot, így az ingatlanhoz kapcsolódó állami támogatás igénylésére való jogosultságot is átruházza vevőre.

8./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy külön ügyvédi tényvázlatot nem készít, felek tudomásul veszik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó részletes előadásukat.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/a
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30

Horváth László
eladó

Magyar Péter
vevő

Dr. László Ágnes
ügyvéd

9./ Szerződő felek azonosítását a 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok ellenőrzése révén meggyőződött, és az adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje és kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Személyazonosító megadásának kötelezettségét az 1997. évi CXLI. tv., az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét a 2017. évi CL. tv. írja elő.

10./ Szerződő felek megbízzák **DR. LÁSZLÓ ÁGNES ügyvédet** /Heves, Fő u. 4/C./ ezen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával, **kivéve az illetékes NAV Igazgatóság előtti eljárást, utóbbi eljárásra a meghatalmazás nem terjed ki.** Az ügyvédi meghatalmazást a 2017. évi LXXVIII. tv. 34. §. (2) bek-ben írtak szerint a megbízott ügyvéd elfogadja. Az ellenjegyzés kapcsán szerződő felek tudomásul veszik az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. 85. §. (3) bek-ben írtakat és kérik, hogy a földhivatal jelen jogügylet kapcsán készült iratokból jogi képviselőjükön túl az ő számukra is kézbesítsen 1-1 eredeti példányt a jelen szerződésben megjelölt címekre.

Ezen adásvételi szerződést elolvasása és megértése után szerződő felek, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták azzal, hogy ezen okirat 3 lapból, azon belül 5 oldalból áll.

Kelt: Hevesen, 2026. szeptember 15-én.


Horváth László
sz.
eladó


Magyar Péter
sz. /
vevő

Szerkesztettem és
ellenjegyzem:
KASZ: 36064391
Heves, 2026.09.15.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/C
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30

Záradék

A hirdetmény kifüggesztésének napja: 2026. év 10. hó 08. nap
ideje: 30. nap

A hirdetmény kifüggesztése
leteltének napja: 2026. év 11. hó 08. nap
levételének napja: 2026. év 11. hó 10. nap

A hirdetmény kifüggesztését igazolom:

A határidő elmulasztása jogvesztő

