

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **KELEMEN ISTVÁN TIBOR** sz.n. **KELEMEN ISTVÁN TIBOR** (sz. _____, személyi azonosító: _____ an. _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____
3284 Tarnaméra, Dobó István utca 8. szám alatti lakos, **magyar állampolgár**, mint **eladó**--

másrészről: **KUN ATTILA ZOLTÁN** sz.n. **KUN ATTILA ZOLTÁN** (sz. _____, személyi azonosító: _____ an. _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____) és **KUN ÉVA** sz.n. **KÁDÁR ÉVA** (sz. _____, személyi azonosító: _____ an. _____, adóazonosító jele: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: _____ mindketten 3351 Verpelét, Ifjúság út 36/1. fsz. 2. szám alatti lakosok **magyar állampolgárok**, mint **vevők** között, az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó tulajdonát képezi a II. rész 12. sorsz. alatt, INYER/2026/462689/3. 2026.04.09. bejegyző határozattal **1/1 tulajdoni hányadban a Tarnaméra külterület, 030/2 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (1151 m²) és szántó (2446 m²) művelési ágú, összesen 3597 m² területű, 4.26 Ak értékű ingatlan.
Az ingatlan I. rész 2. sorszám alatt bejegyezten Natura 2000 terület.
Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes.
 2. Eladó eladja, vevők pedig egymás közötti egyenlő – 1/2-1/2 – tulajdoni hányadban megvásárolják az eladó tulajdonát képező I. pontban részletesen körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított és elfogadott **17.500.000.- (Tizenhétmillió-ötszázezer) forint** összegű vételár megfizetése ellenében. Felek a felépítmény (Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület) értékét 17.300.000.- Ft-ban, míg a szántó értékét 200.000.- Ft-ban jelölik meg.
Vevők a fenti teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 8 napon belül fogják átutalni **eladó nevében az _____ nél vezetett, _____ számú számlaszámra**. Eladó ezt a teljesítési módot kifejezetten kéri és a vételár teljes kiegyenlítéséül saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el.
- Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 2013. évi. CXXII. tv. 18 § (1) bek. szerint a Nemzeti Földügyi Központ is élhet az elővásárlási jogával, mely esetben a vételár kiegyenlítése a fenti törvényben meghatározottak szerint történik.
- Vevők tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi. CXXII. tv. 18 §-ában felsoroltak szerint elővásárlásra **nem jogosultak, mivel nem földművesek**.
3. **Kun Attila és Kun Éva vevők egymás közötti egyenlő – 1/2-1/2 - tulajdoni hányadban tulajdonjoguk** bejegyzését kéri, **adásvétel jogcímén**, az I. pontban részletesen körülírt ingatlanra vonatkozóan a Heves Vármegyei Kormányhivataltól (3360 Heves, Szabadság út 1.), melyhez eladó minden jogától mentesen - **de a részére járó teljes vételár átutalásától függően, külön Nyilatkozatban** - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárul.
 4. Eladó az ingatlant a **teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg adja majd vevők birtokába** és vevők tényleges birtokbavételük napjától lesznek jogosultak annak hasznaira és viselik a terheit. Tulajdonosként átvételük akkor veszi kezdetét, ha a törvényben előírt határidő alatt nem tesz más elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, valamint vevők a teljes vételárat kiegyenlítik eladó részére.

Felek a birtokbaadáskor leolvassák a közüzemi mérőórák (villany, gáz és víz) állását, az addig mért fogyasztást eladó megfizeti, vevők, pedig mint jövőbeni fogyasztók a birtokbavételükett követő 8 napon belül írásban bejelentkeznek a közüzemnek és új fogyasztói szerződést kötnek.

5. Az ingatlan a Heves Vármegyei Kormányhivatal által INYER/TULLAP/20260901/15353. szám alatt, 2026. 09. 01. napján kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladó az ingatlan valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért vállalja a szavatosságot.
6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanra vonatkozó jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.
Vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a **2013. évi. CXXII. tv. 10 § (2) bek. alapján** tulajdonszerzési jogosultságukról ezen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek** és a birtokukban álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.
Erre figyelemmel a **16 § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesznek** és kijelentik, hogy tulajdonszerzésük a most megszerzett ingatlanra vonatkozóan nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba.

A **szerző felek e törvény 13 § (1) bek. szerinti nyilatkozatot tesznek**, hogy amennyiben a Földhivatal a tulajdonjogukat bejegyzi, úgy a most megszerzett ingatlan földhasználatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a birtokbavétel időpontjától számított öt évig más célra nem hasznosítják.

Vevők **nyilatkozatot tesznek, hogy a Földforgalmi törvény 13 § (4) bek. alapján**, ha a vásárolt földterület haszonbérleti szerződéssel lenne jogviszonyba, annak lejáratát követően nem hosszabbítják meg és a megszűnését követő időre vállalják az (1) bek. szerinti öt évig tartó földhasználatot.

Szerződő felek a **Földforgalmi törvény 15/A.§ (1) bek. alapján** kijelentik, hogy az ingatlanak nincs bejelentett földhasználója.

A **szerző felek e törvény 14 § (1) bekezdése szerinti nyilatkozatot tesznek**, hogy nincs földhasználati díjtartozásuk.

A **szerző felek e törvény 14 § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatot tesznek**, hogy velük szemben a szerződést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

Szerző felek e törvény 27 § (2) bek. b), bb) pont szerint nyilatkozatot tesznek, hogy velük szemben a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az **ingatlanügyi hatóság** – az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül – **jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.**

Szerző felek a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C § szerint nyilatkozatot tesznek, hogy 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.

7. Ezen jogügylet költségei, így az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja, valamint a kiszabásra kerülő visszerthes ingatlan vagyonátruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja a vevőket terhelik.

Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja az eladót az 1995. évi CXVII. tv. (Szja.tv.) 62 § (4) bek. 5. pontjáról. Az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1-3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 0 %-a a megszerzés évét követő ötödik és további évben mentes a vagyonátruházási jövedelemadó megfizetése alól.

Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a vevőket, hogy az 1990. évi XCIII. tv. 19 § (1) bek. szerint az ingatlan értékének a 4 % -a a kiszabásra kerülő visszerhes ingatlan vagyonátruházási illeték.

Ügyintéző ügyvéd tájékoztatta feleket a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletről, mely szerint használt lakás esetén az eladó energetikai tanúsítványt mutat be a vevőknek. Vevők nem igénylik az energetikai tanúsítványt.

8. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta őket a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. mellékletét képező Villamos Műszaki Biztonsági Szabályzat 1.6, 1.13.2. és 1.13.3. pontjaiban írt előírásokról.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó legrészletesebb előadásukat, így a szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz is minősül.

10. Szerződő felek megbízzák dr. Francsicsné dr. Patyi Zsuzsanna ügyvédet (KASZ: 36062805) ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával. Mint az okiratot szerkesztő ügyvéd az ellenjegyzéssel a meghatalmazást elfogadom. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján a jelen jogügyletre és abban résztvevő felekre tekintettel szükséges ügyfél-átvilágítást elvégezte, melyhez a felek a szükséges adatokat, okiratokat rendelkezésre bocsátották és beleegyezéseiket jelen okirat aláírásával is megadták.

Ezen ügyvédi meghatalmazás nem terjed ki az illetékfizetéssel kapcsolatos eljárásokra, illetve a tulajdonjog átvételére vonatkozó földhivatali határozatok és iratok átvételére.

A jelen lappal összekapcsolt és a Tarnaméra külterület, 030/2 hrsz alatt nyilvántartott ingatlanra vonatkozó hét eredeti példányban készült adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Heves, 2026. szeptember 1.

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

KASZ: 36062805

Heves, 2026. szeptember 1. dr. PATYI ZSUZSANNA
 dr. Francsicsné
 ügyvéd
 3360 Heves, Szerelmű
 Tel.: (06-36)545-155 (06-36)545-156

Kelemen István Tibor
 eladó

Kun Attila Zoltán
 vevő

Kun Éva sz. Kádár Éva
 vevő

Záradék

A hirdetmény kifüggesztésének napja

2026. év 10. hónap 09. nap
 ideje 10. nap

A hirdetmény kifüggesztése

leteltének napja 2026. év 11. hónap 09. nap

levételének napja 2026. év 11. hónap 09. nap

A hirdetmény kifüggesztését igazolom.

igazgatási ügyintéző



