

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Tóthné Hevér Julianna** születési név: _____, anyja neve: _____
 születési hely, idő: _____ személyi azonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____
 állampolgársága: 3014 Hort, Kossuth Lajos út 121. szám alatti lakos, mint **eladó**, a
 továbbiakban e szerződésben mint **eladó**, másrészről **Simonné Beregi Nóra** (születési neve: _____) anyja
 neve: _____ születési hely, idő: _____ azonosító jele: _____ személyi
 azonosító jele: _____ földműves regisztrációs száma: _____, magyar állampolgár, 3014
 Hort, Kossuth Lajos út 70. sz. alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban e szerződésben mint **vevő** között alulírott
 napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó 2000/176872-ed arányú (II/73) tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. ingatlan-nyilvántartásában a **horti külterületi 049/2. hrsz.** alatt nyilvántartott a.) szántó, b.) fásított terület, c.) fásított terület, d.) legelő f.) legelő" művelési ágú, 1766,38 aranykorona értékű 93 ha 8738 m² alapterületű ingatlan. Az ingatlan védőterület Hatvan üzemelő sérülékeny vízbázis – vízbázis védőidomának és védőterületének kijelölése, hidrogeológiai védőövezet „B” védőzóna 11 ha 6184 m² nagyságú területre a KDVVH:1805-1/2014. határozat alapján.

Az ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- Az ingatlant az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Kft. (törzsszám. 13804495, cím: 3525 Miskolc, Dózsa Gy út 13.) jogosult javára 7774 m² területnagyságra bejegyzett vezetékgjog terheli.,
- Az ingatlant a MAVÍR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (törzsszám. 12550753, cím: 1031 Budapest, Anikó utca 4.) jogosult javára 3 ha 9640 m² területnagyságra bejegyzett vezetékgjog terheli.

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant 2000/176872-ed arányban.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség kölcsönösen kialakított vételárát **2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió** forintban fogadják el, amely teljes egészében a termőföld vételárát képezi. Az 1.) pontban megjelölt ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található.

- A vevő a teljes vételárát képező **2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió** forint összegből **200.000,-Ft, azaz Kettőszázezer forint** összeget - **foglaló jogcímén** - e szerződés aláírásával egyidejűleg átutalás útján megfizet az eladó részére akként, hogy azt közvetlenül átutalja Tóthné Hevér Julianna eladó MBH Banknál vezetett

sz. bankszámlájára. *A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, és tudomással bírnak arról, hogy ha a szerződést teljesítik, akkor a foglaló összege a vételárba beleszámít. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, akkor a foglaló visszajár. A szerződés teljesítése meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni.* Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. Az eladó a jelen szerződés aláírásával kijelenti, és elismeri, hogy az első vételárrészt képező 200.000,-Ft összeg – foglaló jogcímén – a fenti bankszámláján jóváírásra került ezen szerződés aláírásával egyidejűleg.

- A vevő a teljes vételárból fennmaradó **1.800.000,-Ft, azaz Egy millió-nyolcszáz ezer forint** összeget a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának a vevő általi kézhezvételét követő **8 napon** belül köteles megfizetni az eladó részére akként, hogy azt közvetlenül átutalja a fenti határidőig Tóthné Hevér Julianna eladó MBH Banknál vezetett bankszámlájára. Az eladó ezen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az utolsó vételárrész a fenti bankszámlára kerüljön teljesítésre. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek az utolsó vételárrészt, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozással fogja *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában 2000/176872-ed arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt **horti külterületi 049/2. hrsz** alatti ingatlanra a vevő tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* 2000/176872-ed arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovics Anita okiratszerkesztő ügyvédnél (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) négy (4) eredeti és ellenjegyzett példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (a továbbiakban: **bejegyzési engedély**), amely szerint az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő 2000/176872-ed arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön az ingatlan vonatkozásában, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eladó 1.) pontban jelölt ingatlanra bejegyzett 2000/176872-ed arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. *A felek megállapodnak abban, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárát maradéktalanul megfizette*

Tóthné Hevér Julianna
eladó

Simonné Beregi Nóra
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel.: 06-27/309-345
KASZ: 36662181

az eladó részére, és azt az eladó írásban (postai úton, vagy az 52thj@gmail.com e-mail címről) igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó az utolsó vételár rész teljesítését követő 8 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy az utolsó vételár rész, így a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt eladói bankszámlára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlanilletőséget a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárvessélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. *A felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőséghez kapcsolódó mezőgazdasági 2026. évi támogatások az eladót illetik meg.*

6.)

Az eladó az átruházott ingatlanilletőség jelen szerződésben nem jelölt 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.)

A felek rögzítik, hogy az átruházásra kerülő ingatlanilletőség vonatkozásában földhasználóként az eladó van tulajdonjoga alapján bejelentkezve a földhasználati nyilvántartásba. Az ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, ezért a szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratára, és a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. *A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna kötelezettséget kellene vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.*

8.)

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.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell lefoglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított **8 napon belül** foglalt mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amelyet a törvény szerint jóváhagyott, kiadott rendelet. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben állapítja meg a szerződés rendelkezéseit, amelyek alkalmasak és hivatalból elrendelik a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem szerepel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntést közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződés megküldésével 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. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell küldeni a Hövtv. 8. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást. Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia kell, hogy mely okból nem kell betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hövtv. 6. § (3) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hövtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés a) pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt. A Hövtv. 3. §-ának c.) pontja szerint *ingatlan: a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önkormányzat védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen tulajdonszerzésre hatással lenne.*

Az adásvételi hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) létrehozásával valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerne az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül minden természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időpontra. **Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül teheti meg az adásvételi szerződés elfogadását, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.** A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon megállapított tételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap

Tóthné Hevér Julianna
eladó

Simonné Beregi Nóra
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar Állam és Jogi Szolgálat
Dr. Jánosovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugár Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36962181

kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatot a jegyzőknek megküldi, valamint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőknek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e szerződésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. ***A felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés vonatkozásában az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.***

A vevő kijelenti, hogy a **Földforgalmi törvény 18. §-ának (1) bekezdés d.) pontja szerinti elővásárlási jogosult,** azaz olyan földműves, aki **helyben lakónak** minősül. A vevő kijelenti tehát, hogy olyan természetes személy, akinek **az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.** A vevő elővásárlási jogával élni kíván. A vevő nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 540022/2026.06.08

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedí 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) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának 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 állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. ***A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.***

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **16. §-ában** szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik. A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az esetleges visszatértes vagyonátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (10.600,- Ft) és a tulajdoni lap díját a vevő viseli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

11.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlanilletőség 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles. ***Az eladó az ingatlanilletőséget 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.***

12.)

Alulírott, Tóthné Hevér Julianna eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1. pontban jelölt ingatlan 2000/176872-ed arányú tulajdonosa e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviselői jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az én javamra, az 1. pontban jelölt ingatlanban lévő 2000/176872-ed arányú tulajdonjogom törlése és a Vevő 2000/176872-ed arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Simonné Beregi Nóra vevő, mint magánszemély vevő e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovcics Anita ügyvédet, mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviselői jogkörrel eljárjon, mint Vevő képviselője az 1. pontban jelölt ingatlanra, a vevő javára a 2000/176872-ed hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve az Eladó 2000/176872-ed arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek megbízzák a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőiükkel, az illetékes Kormányhivatal előtt a szerződés jóváhagyása iránti eljárásban történő képviselettel és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Jancsovcics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400E nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy a B400E NAV adatlapot online nyújtsa be az illetékes Adóhatósághoz.

A szerződő felek feljogosítják (meghatalmazzák) az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, hiányosság vagy kihagyás esetén az értelemszerűen szükséges változtatást illetve kijavítást az adásvételi szerződésen, a bejegyzési engedélyen, vagy a bejegyzési kérelemben elvégezze, az adásvételi szerződés, a bejegyzési

Tóthné Hevér Julianna
eladó

Simonné Beregi Nóra
vevő

Magyar Václav
Dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: 06-37/308-3-5
KASZ: 36062-01

engedély, és a bejegyzési kérelem lényegi tartalmának érintése nélkül. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként, és a szerződés 4. pontját letéti szerződésként is elfogadják, és külön megbízási szerződés elkészítését nem igénylik. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1- 1 eredeti példányát átvették az okiratszerkesztő ügyvédtől.

Hort, 2026.09.17.

Tóthné Hevér Julianna
eladó

Simonné Beregi Nóra
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.09.17. napján, Horton:
dr. Jancsovics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovics.anita@ugyveditarsulas.hu

Magyar, Vinczúr és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

Magyar, Vinczúr és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

Magyar, Vinczúr és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel./Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

Tóthné Hevér Julianna
eladó

Simonné Beregi Nóra
vevő

Ellenjegyző ügyvéd