

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **NAGY PÁLNÉ SZ.** (születési n., an.: 19...),
sz.: ..., aaj.: ..., szia.sz.: ..., lakcím.: (F) 3360 Heves, Marci
utca 16. sz. alatti lakos, **BEDDOW DÓRA SZ.** (születési n., an.: ...),
sz.: ..., aaj.: ..., útlevél sz.: ..., lakcím.: (F) 3360 Heves, Marci utca 16.
sz. alatti lakos és **NAGY DÁVID PÁL SZ.** (születési n., an.: ...),
sz.: ..., aaj.: ..., szig.sz.: ..., lakcím.: (F) 3360 Heves, Marci utca 16. sz.
alatti lakos, mint **eladók**

másrészről: **SÁGI JÓZSEFNÉ SZ.** (születési n., an.: ...),
sz.: ..., aaj.: ..., szig.sz.: ..., földműves reg.sz.: 2002/2014.00.23., lakcím.:
(F) 3383 Hevesvezekény, Rákóczi Ferenc u. 6. sz. alatti lakos, mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1./ A hevesi 01217. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, 1 ha 0776 m² területű, 33,73 AK értékű külterületi ingatlan Nagy Pálné kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan vételára 3.250.000,- Ft, amelyből az ültetvény értéke 1.250.000,- Ft.

A hevesi 01218. hrsz. alatt nyilvántartott, gyümölcsös művelési ágú, 1 ha 0771 m² területű, 39,31 AK értékű külterületi ingatlan – egymás közötti egyenlő tulajdoni arányok szerint – Beddow Dóra és Nagy Dávid Pál eladók tulajdonát képezi. Az ingatlan vételára 3.250.000,- Ft, amelyből az ültetvény értéke 1.250.000,- Ft.

Eladók fenti ingatlanok egészét eladják és vevő megvásárolja azokat 6.500.000,- Ft (Hatmillió-ötszázezer forint) vételárért, amely vételáron belül az ültetvények értéke mindösszesen 2.500.000,- Ft.

Vevő a vételár egészét jelen okirat aláírásával egyidejűleg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. §. alapján megfizeti az eladók részére banki átutalással.

Eladók a részükre járó vételárrészek átutalását az alábbi, neveiken vezetett bankszámlaszámokra kérik:

Nagy Pálné	3.250.000,- Ft
Beddow Dóra	1.625.000,- Ft
Nagy Dávid Pál	1.625.000,- Ft

Vevő a vételár megfizetését eladók felé hitelt érdemlően igazolja, erre tekintettel eladók a vételár egészének hiánytalan – tulajdoni arányaiknak megfelelő mértékű – átvételét jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, kijelentve egyben, hogy ezen jogügyletből eredően vevővel szemben semmiféle további követelésük nincs.

2./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. §. (1) bek. alapján ezen adásvételi szerződést a tulajdonosoknak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeniük 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 eladókkal, 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 mindkét ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. e/ pont szerint, mint az olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, 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, a jogosulti csoporton belül a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) bek. a/ pontja szerint, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

A közzététel határidejének lejárta követően a jegyző az iratokat a Heves Vármegyei Kormány-hivatalhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez hatósági jóváhagyás érdekében megküldi.

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

Amennyiben esetlegesen elővásárlásra jogosult élni kíván elővásárlási jogával, úgy a földforgalmi törvény 21/A §-ban foglaltak szerint az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételár teljes összegét az eladók javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben Sági Józsefné vevővel azonos rangsorban álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és jogszabály szerint - 2013. évi CXXII. tv. 29. §. (1) bek. - eladóknak kell választaniuk, úgy ők jelen ügylet vevőjét, Sági Józsefnét fogják megjelölni.

3./ A hevesi 01218. hrsz-ú ingatlanra holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve Nagy Pálné eladó javára, aki jelen jogügyletre tekintettel a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogról jelen adásvételi szerződés aláírásával ingyenesen lemond, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja holtig tartó joga ingatlan-nyilvántartási törléséhez.

Eladók fenti holtig tartó haszonélvezeti jogon túlmenően átruházott ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak. Szavatolják továbbá, hogy az ingatlanok a vételi ajánlat kifüggesztését követően a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint eljárásra illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása időpontjában is per-, teher- és igénymentes állapotúak lesznek.

Ellenkező esetben vevő jogosult jelen szerződéstől – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – egyoldalú nyilatkozattal elállni, a már megfizetett vételárat visszakövetelni, egyben az ügylet kapcsán felmerült költségei megtérítését kérni eladóktól.

4./ Az ügylet kapcsán fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárási díj, valamint 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.

Eladóknak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. rendelkezései szerint személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségük nincs, mivel tulajdonukat már több, mint 5 éve szerezték.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1995. évi CXVII. tv. 1. sz. melléklete 9.5.1. da./ és dd./ pontja szerinti adómentesség feltételeinek megfelel.

5./ Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy Sági Józsefné vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjoga, valamint Nagy Pálné holtig tartó haszonélvezeti jog egyidejű törlése mellett.

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 földhasználati 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 föld-használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a 13. §. (1) be-kezdésben 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.

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

7./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok fekvését és adottságait ismeri. Vevő az ügylet tárgyát képező ingatlanok birtokába tulajdonjoga bejegyzését követően, de leghamarabb 2027. január 15-én lép és ezen időponttól kezdődően viseli az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségeket és a kárveszélyt.

Vevő az ügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában tulajdonosi jogait ezen szerződés mező-gazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása időpontjától kezdődően gyakorolja.

Felek egyezően adják elő, hogy a 01218. és 01217. hrsz-ú, az ügyelt tárgyat képező ingatlanokon a Tisza/8510 vízjogi engedélye alapján két helyen 80 cm mélyen öntözővíz-gerincvezeték fut. Vevő ezen körülménnyel tisztában van, az öntözővezeték elhelyezésének helyét ismeri, a vezeték a tulajdonjog változást követően is jelen helyén marad.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok harmadik személy használatával nem érintettek.

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

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.

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 képviselőjükben történő lebonyolításával, a B400 adatlappal NAV részére történő továbbításával. 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 2 lapból, azon belül 3 oldalból áll.

Kelt: Hevesen, 2026. szeptember 25-én

Nagy Pálné
sz. talin
eladó és hasznélvezeti
jog jogosultja

Beddow Dóra
sz. eladó

Nagy Dávid Pál
sz. eladó

Sági Józsefné
sz. vevő

Szerkesztettem és
ellenjegyzem:
KASZ: 36064391
Heves, 2026.09.16.

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 13. nap
ideje: 30. nap

A hirdetmény kifüggesztése
leteltének napja: 2026. év 11. hó 12. nap
levételének napja: 2026. év 11. hó 13. nap

A hirdetmény kifüggesztését igazoló



A határidő elmulasztása jogvesztő