

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Magyar\_Államkincstár\_ASP-Irat\_DHSZ\_bely

amely létrejött egyrészről: **Lukács Dorina** szül.: ..... (szül.: ....., an.: .....),  
....., személyazonosító jel: ....., személyazonosító igazolvány szám: .....  
(.....), lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: ....., Nemzeti Agrárgazdasági  
Kamarai tagsági azonosítószáma: nem rendelkezik vele, adóazonosító jel: ..... 37) 3350 Kál,  
Erkel Ferenc u. 7. szám alatti lakos, mint **eladó** .....

másrészről: **Betembuk Csaba** szül.: ..... (szül.: 1977.07.01., an.: .....),  
....., személyazonosító jel: ..... személyazonosító igazolvány szám: 44122000000,  
lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: .....), Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági  
azonosítószáma: nem rendelkezik vele, adóazonosító jel: ..... ) 3360 Heves, Bernáthegy  
27/A. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek  
szerint:

1. Eladó tulajdonát képezi a **Heves zártkert, 7111 hrsz.** alatt nyilvántartott **lakóház, udvar, szőlő, kert** megnevezésű, **3139 m<sup>2</sup>** nagyságú, **9,65 AK** értékű, természetben 3360 Heves, Bernáthegy 16. szám alatti ingatlan **1/2-ed** tulajdoni hányada. Eladó 1/2-ed tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 8. sorszám alatt az INYER/2026/992766/3 2026.08.12. számú határozattal került bejegyzésre.

Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlanon lévő felépítmény 1/1 tulajdoni hányadának hasznos (nettó) alapterülete 80 m<sup>2</sup>, továbbá, hogy az ingatlan műszaki állapota felújítandó, míg az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tiszta forgalmi értékét **5.000.000,-Ft**-ban határozzák meg (melyből a lakóház értéke 4.706.200,-Ft, az udvar értéke 50.000,-Ft, a szőlő értéke 194.200,-Ft, tekintettel arra is, hogy az ingatlanról a szőlő kivágásra került több mint 4 éve és a kert értéke 49.600,-Ft).

2. Eladó eladja, vevő pedig **adásvétel** jogcímén megvásárolja az eladó tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladót megillető **1/2-ed** tulajdoni hányadot, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **1.000.000,-Ft** (Egymillió forint) összegű vételár megfizetése ellenében (Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlant az idei évben élettársakként vették meg [mely kapcsolatuk azóta megszakadt], azonban a teljes vételár megfizetésekor az eladó 1.000.000,-Ft-ot, míg a vevő 4.000.000,-Ft-ot fizetett meg, erre tekintettel került a vételár 1.000.000,-Ft-ban meghatározásra).

Vevő a fenti teljes **1.000.000,-Ft** (Egymillió forint) vételárat jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg az eladó részére az MBH Bank Nyrt.-nél az eladó saját nevén vezetett **1** ..... számú számlára.

Eladó kijelenti, hogy a vételár fentebb rögzített számlára és összegben való megfizetését saját kezéhez való teljesítésként elfogadja. Szerződő felek kijelentik, hogy az átutalás akkor tekinthető teljesítettnek, ha a fentebb rögzített számlán jóváírásra kerül.

3. Eladó minden jogától mentesen – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön **adásvétel** jogcímén, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladót megillető **1/2-ed** tulajdoni hányadra vonatkozóan, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási részlegénél.
4. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőségen harmadik személyt javára használati szerződés, földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem áll fenn. Vevő az ingatlanilletőség birtokába jelen okirat aláírásával egyidejűleg lép és a birtokba lépése napjától

6 - .....  
.....

Lukács Dorina -

jogosult annak hasznaira és viseli az ahhoz kapcsolódó terheket, tulajdonoskénti átvétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejű.

Szerződő felek a birtokbaadáskor leolvassák a közműorák (az ingatlan villany és víz közművel rendelkezik) állását és vevő pedig ezt követően, mint jövőbeni fogyasztó, írásban bejelentkezik a közüzemekhez. 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.

Szerződő felek kijelentik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése alapján az ingatlanra energetikai tanúsítványt készíteni nem kell.

5. Az ingatlanilletőség az e-ing rendszer adatbázisából az INYER/TULLAP/20260929/6411 ügyszám alatt kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentes és eladó az ingatlanilletőség valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért is vállalja a szavatosságot.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és jelen jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.

Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan nem szerepel a borszőlő termőhelyi kataszterben, így jelen jogügyletre a 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §-a alapján fennálló elővásárlási jog nem terjed ki.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.) 5. § 7. pontja szerint nem minősül földművesnek, így a Földtv. 10. §-a szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzendő ingatlanilletőségre (továbbiakban: föld) vonatkozóan nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba, azaz a tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága a jelen okirattal megszerzésre kerülő föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, továbbá a Földtv. szerint nem jogosult elővásárlásra.

Vevő a Földtv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy a birtokbavételt követően 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 öt évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földtv. 14. § (1) és (2) bekezdései szerint nyilatkozatot tesz, 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), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő a Földtv. 27. § (2) bekezdés bb) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabtak ki, így erre figyelemmel megtagadási ok nem áll fenn.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletre a 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) hatálya nem terjed ki, tekintettel arra, hogy Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2025. (XII.12.) önkormányzati rendelete 2026.04.24. napján hatályon kívül lett helyezve.

7. Ezen jogügylet költségei közül a tulajdoni lap díja az eladót, míg az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja, valamint a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.

Szerződő felek kijelentik, az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta az eladót, hogy az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdés 1. pontja alapján az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1)-(3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 100%-a a megszerzés évében és az azt követő évben és ezen jövedelem után az Szja tv. 63. § (1) bekezdése alapján az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie, továbbá a vevőt,

yr Betan...

...

hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 19. § (1) bekezdése alapján a visszerhes vagyonátruházási illeték mértéke az ingatlan tiszta forgalmi értékének 4%-a.

8. Szerződő felek megbízzák dr. Keindl László ügyvédet ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviselőjükben történő lebonyolításával, aki jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Szerződő felek és az okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül és jelen jogügylet ügyvédi munkadíja az okiratot ellenjegyző ügyvéd által kiállított számlán kerül feltüntetésre.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával 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, nyilatkozatokat megtették és beleegyezéseket megadták.

Ezen adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

**Kelt.: Heves, 2026. szeptember 29.**

**Szerkesztettem és ellenjegyzem:**

**kamarai azonosító szám: 36062803**

**Heves, 2026. szeptember 29.**

**DR. KEINDL LÁSZLÓ**

ügyvéd

3360 Heves, Szezelem A. út  
Tel.: 06-20/26-444-69  
E-mail: keindl.laszlo@gmail.com

**Lukács Dorina**  
eladó

**Betembuk Csaba**  
vevő

**Záróké**

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 igazolom:

igazgatási ügyintéző

**A határidő elmulasztása jogvesztő**

