



Dr. Misi Ildikó ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

Tel, fax: 37/ 300-477, Mobil: 30 / 9246-906

e-mail: misi.ildiko.fex@gmail.com

Előzetes napja: 2025.10.13.

Közlés kezdő napja: 2026.10.14.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

utolsó napja: 2025.11.12.

E határidő jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Levétel napja: 2026.11.13.

amely létrejött, egyrészről

Iványi János (született, mint Iványi János,

Fő út 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „**Eladó**”)

másrészről

Galyó-Fang Lilla (született, mint Fang Lilla

Sándor utca 24. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 3035 Gyöngyöspata, Bodicsi út 2. szám, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban „**Vevő**”)

együttesen felek (továbbiakban „**Felek**”) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Ingatlan leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „**Ingatlan-nyilvántartás**”) adatai szerint **Gyöngyöspata** külterületi **0220/60.** helyrajzi számon vezetett „szőlő” megnevezésű 2875 m² alapterületű, 15,99 AK értékű ingatlan (továbbiakban „**Ingatlan**”).

Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan-nyilvántartás 44352/1996.12.16. számú bejegyző határozatán, ajándékozás jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlanon az Ingatlan-nyilvántartás 34187/5/1994.04.18 számú bejegyző határozata alapján kárpótlás nyert feljegyzést.

1.3. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.

1.4. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20260925/7368 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat felhasználása mellett került sor.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – **megvásárolja 300.000 Ft -** azaz háromszázezer forint – **vételár** (továbbiakban „**Vételár**”) ellenében. Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld ellenértéke 300.000 Ft, az ültetvény értéket nem képvisel, tekintettel arra, hogy az jelentős részben már kivágásra került. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület nincs.

2.2. Felek a kikötött Vételárat az Ingatlan forgalmi értékével arányosnak tekintik, ezért Felek jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján lemondanak.

Iványi János
Eladó

Galyó-Fang Lilla
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.

Tel.: 06-30/9246-906

KASZ 36065472

- 2.3.** Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege megfizetésére Eladó javára legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő 5 napon belül történő teljesítéssel, mely kötelezettségének joghatályosan az **Eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással tehet eleget:

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevői teljesítést külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben tanúsítja eljáró ügyvéd előtt.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes Vételár kifizetését Banki igazolással (továbbiakban **„Banki igazolás”**) a Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az Eladói értesítés elmaradása esetén és eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, illetve köteles az ügyvédi letétben tartott Bejegyzési engedély illetékes földhivatal felé történő benyújtására.

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

- 3.1.** A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladó külön nyilatkozatot (továbbiakban **„Bejegyzési engedély”**) tesz, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos - tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

Ennek érdekében Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. Letéteményes a Vételár teljes összege megfizetésének hiteltérdemlő igazolását követő 2 napon belül jogosult, egyben köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek e körben hiteltérdemlő igazolásnak tekintik az Eladó által tett teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt elismerő nyilatkozatot, vagy ennek hiányában a Vételár visszavonhatatlan átutalásáról szóló banki igazolás eredeti példányát.

Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély öt eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri, egyben a letét kezelésére vonatkozó fentiek szerinti megbízást tényállás hatállyal elfogadja.

- 3.2.** Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

- 3.3.** Az Ingatlant Eladó a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

- 3.4.** Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában, továbbá az Ingatlan-nyilvántartás földhasználati nyilvántartásában kívülálló harmadik személy földhasználóként bejegyezve nincs.

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések

- 4.1.** Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladók szavatosságot vállalnak.

- 4.2.** A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a közzététel elrendelés iránti kérelemmel megküldi.

Iványi János
Eladó

Sályos-Fang Lilla
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd
DR. MISI ILDIKÓ
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a **18. § (4) bekezdés a-b) pontja** alapján, mint családi gazdálkodó és mint fiatal földműves jogosult gyakorolni.

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére, valamint arra a tényre alapítja, hogy családi gazdálkodóként nyilvántartásba vételre került és életkora alapján fiatal földművesnek minősül.

A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:

4.3.1. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,

4.3.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya,

4.3.3. személyazonosító igazolvány másolati példánya,

4.3.4. családi gazdaság nyilvántartásba vételéről szóló igazolás.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni.

Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel **kéri** a visszerthes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását.**

Ennek érdekében akként nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba vételre került és kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jogügylettel megszerzett termőföldet, annak birtokbavételétől - de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított - 5 évig el nem idegeníti, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

5.2. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „SZJA tv”) hatálya alá esik. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tekintetében az Eladó általi tulajdonszerzésre több, mint 5 évvel ezelőtt került sor az Szja tv szerint jövedelme nem esik adófizetési kötelezettség alá.

5.3. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy eljáró okírszerkesztő ügyvédtől megfelelő tájékoztatásban részesültek a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat illetően, melyeket megértettek.

6. Vevői nyilatkozatokat

6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

6.2. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásának időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt „Földhasználat díjtartozás”)

Eladó
Eladó

Vevő
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

- 6.3. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, miszerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt termőföldszerzése – figyelemmel a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt szerzési korlátokra – nem korlátozott.
- 6.5. Vevőt a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 515275/2/2021. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának. Tagsági száma:
Vevő családi gazdálkodóként történő nyilvántartásba vételi száma: 111 111 111.
- 6.6. Vevő kijelenti, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.
- 6.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

7. Vegyes rendelkezések

- 7.1. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlan műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel már rendelkezik.
- 7.2. Felek valamennyien megbízzák és meghatalmazzák Dr. Misi Ildikó ügyvédet (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.) jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviselőüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Eladó tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviselőükben az illetékes földhivatal előtt eljárjon, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot nevükben és képviselőükben aláírja. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben név vagy személyi adat elírási vagy számítási hiba szerepel azt nevükben és képviselőükben a szerződés szövegében javítsa. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják. Felek kifejezetten kéri eljáró ügyvédet, hogy külön tényállásvázlatot ne vegyen fel, tekintettel arra, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi általuk előadott tény és adatot. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.
- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdon-elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.
- 7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőtében a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által megküldésre kerülő valamennyi iratot, beleértve az adásvételi szerződés példányait is, melyek okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését Felek együttesen kéri.

Iványi János
Eladó

Gálvölgy-Fang Lilla
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

7.5. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezők, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül is ellenőrizte, mely ellenőrzéshez Felek hozzájárulásukat adták.

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban a jelen okirat dokumentumai között tárolja és az Ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják. Eljáró ügyvéd az adataikat egyéb célra fel nem használhatja és nyilván nem tarthatja. Vevő kijelenti, hogy a Vételár törvényes forrásból származik.

7.6. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint birtokbalépését követő 30 napon belül az Ingatlan tekintetében a földhasználat tekintetében nyilatkozattételi kötelezettség terheli tudomásul vette, annak megértéséről jelen szerződés aláírásával nyilatkozik.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő az Ingatlan tekintetében az illetékes földhivataltól földhasználóként történő nyilvántartásba vételét kérje.

7.7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-t, valamint a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényt tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely nyolc egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban készült - közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket az adásvételi szerződés elolvasására felhívta. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2026. szeptember hó 25. napján

.....

Iványi János
Eladó

.....

Galyó-Fang Lilla
Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító száma: 36065452, nyilvántartó kamara: Egri Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 1755/246.) jelen okiratot - annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a Felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a Felek előttem és sajátkezűleg írták alá – ellenjegyzem Gyöngyösön, 2026. szeptember hó 25. napján:


Dr. Misi Ildikó ügyvéd
MISI ILDIKÓ
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452