

HN/1896/2026

Kifüggesztés napja: 2026.10.19.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
utolsó napja: 2026.11.19.
E határidő jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről Szabó János születési név: anyja neve: születési hely, idő: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: állampolgársága: 2014 Hort, Szövetkezet út 17. szám alatti lakos, mint eladó, a továbbiakban e szerződésben mint eladó, másrészről Hegyi Jánosné (születési neve: anyja neve: születési hely, idő: személyi azonosító jele: adóazonosító jele: földműves regisztrációs száma: gránkamurai azonosító száma: 3000176872-01 magyar állampolgár) 3014 Hort, Tamási Aron utca 4. 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 3000/176872-ed arányú (II/13) 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 ingatlan az alábbi terhek terhelik:

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

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlan 3000/176872-ed arányban.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlanilletőség kölcsönösen kialakított vételárát 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió 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 3.000.000,- Ft, azaz Hárommillió 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 Szabó János eladó MBH Banknál vezetett () sz. bankszámlájára. Az eladó ezen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a teljes vételár 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 a teljes vételárát, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában 3000/176872-ed arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölkék, és az 1.) pontban jelölt horti külterületi 049/2. hrsz alatti ingatlanra a vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén 3000/176872-ed arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovcics 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 3000/176872-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 3000/176872-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 az eladó részére, és azt az eladó írásban, az adrienn.75@freemail.hu e-mail címről igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó a teljes vételár teljesítését követő 8 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letétkezelő ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt eladói bankszámlára, akkor a letétkezelő ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

5.)

Szabó János
eladó

Hegyi Jánosné
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./fax: 06 32 7300-345
KA 30002181

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 kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

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 önazonosság 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 betelepülnie, 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 önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önazonosság 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 –

Szabó János
eladó

Hegyi Jánosné
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

HA Jánosné
2025. 03. 16.
Tel: 06/37/300-345
FA: 06662181

ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap 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 elővásárlási szerződés vonatkozásában az adásvételi tárgyat 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 tárgyat képező föld fekszik. A vevő elővásárlási jogával élni kíván. A vevő nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510.12/2014.04.29

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az átruházásra kerülő 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 földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatát 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 hasznélvezetemben 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 visszerthes 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, Szabó János eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1. pontban jelölt ingatlan 3000/176872-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 3000/176872-ed arányú tulajdonjogom törlése és a Vevő 3000/176872-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, Hegyi Jánosné 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 3000/176872-ed hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve az Eladó 3000/176872-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 képviselőjükkel, az illetékes Kormányhivatal előtt a szerződés jóváhagyása iránti eljárásban történő képviselővel 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

Szabó János
eladó,

Hegyi Jánosné
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

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 engedély, és a bejegyzési kérelem lényegi tartalmának érintése nélkül. Alulírott, dr. Jancsovcics 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, 2026.09.24.

Szabó János
eladó

Hegyi Jánosné
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.09.24. napján, Horton:
dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

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

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

Szabó János
eladó

Hegyi Jánosné
vevő

Ellenjegyző ügyvéd