

Nov/1383-1/2026

1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

GÁL MIKLÓS / szül: _____, _____, 3327 Novj, Mátyás út 107. sz.
alatti lakos, szsz: _____, adóazonosító jel: _____ szig.szám: _____, mint eladó

és másrészről

CSUHAI GÁBOR / szül: _____, _____-én, an: _____, 3327 Novaj, Petőfi
Sándor utca 38. sz. alatti lakos, sz.sz: _____, adóazonosító jel: _____, szig.szám: _____
agrárkamrai nyilvántartási szám: _____, földműves regisztrációs szám: Egri Járási Földhivatal
510.440/2014.07.02. számú határozat/, mint vevő
között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

1.) Eladó előadja és az INYER/TULLAP/20260910/27696 és INYER/TULLAP/20260910627887 megrendelés szám alapján lekért tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a **novaji 0124/731 hrsz.** alatt felvett, összesen: 4426 m² területű, szőlő művelési ágú, összesen: 9,25 AK nyilvántartási értékű külterület ingatlan 1/1.-ed tulajdoni illetősége és a **novaji 0124/626 hrsz.** alatt felvett, összesen: 2 ha 3934 m² területű, szőlő művelési ágú, összesen: 50,02 AK nyilvántartási értékű külterület ingatlan tulajdoni lap II./10 sorszám alatti 669/5002-ed tulajdoni illetősége.

Eladó eladja, vevő megvásárolja örökre és visszavonhatatlanul, minden törvényes tartozékával és alkotórészeivel együtt a fent részletesen meghatározott ingatlant a megtekintett állagnak megfelelő állapotban. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező novaji 0124/626 hrsz. alatt felvett ingatlan 4333/5002-ed tulajdoni illetőségének a tulajdonosa a vevő.

2.) Szerződő felek az 1. pontban meghatározott ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát akként határozzák meg, hogy **525.000.-Ft** / azaz: Ötszázhuszonezer forint/ a novaji 0124/731 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1.-ed tulajdoni illetőségének vételára és **375.000.-Ft** / azaz: Háromszázhetvenötezer forint/ a novaji 0124/626 hrsz. alatt felvett ingatlan 669/5002-ed tulajdoni illetőségének a vételára. Szerződő felek rögzítik, hogy a novaji 0124/731 hrsz. alatt felvett ingatlan vételarából 500.000.-Ft a földterület vételára és 25.000.-Ft az ültetvény vételára, a novaji 0124/626 hrsz. alatt felvett ingatlan vételarából 300.000.-Ft a földterület vételára és 75.000.-Ft az ültetvény vételára.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárát **900.000.-Ft-ot** / azaz: Kilencszázezer forintot/ a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés vonatkozásában szükséges hatósági jóváhagyás tárgyában született közigazgatási határozat kézhezvételétől számított 10 banki napon belül egyenlíti ki az eladó részére banki utalással az eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. pénzügyi intézményénél vezetett számú bankszámlájára.

3.) Eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, külön íven szövegezett, teljes bizonyító erejű magánokiratban járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra és ingatlan tulajdoni illetőségre vonatkozóan a tulajdonjog minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba 1/1.-ed arányban Csuha Gábor vevő javára, vétel jogcímén és ezzel egyidejűleg az eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásból.

Eladó a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi 5 példányban az okiratot készítő dr. Joó Csaba ügyvédnél, külön okiratba foglalt letéti szerződés alapján azzal, hogy a letéteményes ügyvéd a teljes vételár kiegyenlítését követő 5 napon belül köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal előtt előterjeszteni.

Gál Miklós eladó:

Csuha Gábor vevő:

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Joó Csaba ügyvéd
3330 Eger, Szendrői u. 13.
Tel.: 06 30/9330-142

4.) Szerződő felek egyezően adják elő, hogy a vevő az ingatlanokra vonatkozó földhasználati jogviszony megszűnésével egyidejűleg, de legkésőbb 2027. 03. 30. napján lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan és ingatlan tulajdoni illetőség birtokába, mint tulajodnos, ezen időponttól kezdődően szedi annak hasznait és viseli az azzal kapcsolatos terheket. Az eladó az ingatlanokra vonatkozó földhasználati jogviszony megszűnésével egyidejűleg, de legkésőbb 2027. 03. 30. napján ruhazza át az adásvétel tárgyát képező ingatlan és ingatlan tulajdoni illetőség birtokát a vevőre. Eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan haszonbérleti szerződést kötött Csuha Gábor haszonbérlettel /vevővel/ 2031. 12. 31. napjáig terjedő időtartamra, 40.000.-Ft/ha/év haszonbérleti díj meghatározásával. A vevő nyilatkozik, hogy az ingatlanokra vonatkozó földhasználati jogviszonyt annak lejáratakor nem hosszabbítja meg.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az ügyvédi munkadíjat, a szerződéskötéssel kapcsolatos további költségeket, így a tulajdon átruházási illetéket, és a tulajdonváltás telekkönyvi átvezetésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat teljes egészében a vevő viseli.

6.) Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges, nem várt jogviták eldöntésére nézve kikötik az Egri Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

7.) Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőnek a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződés elkészítésével 100.000.-Ft költsége keletkezett amely a vételi ajánlat részét képezi.

8.) Vevő és eladó a jelen okiratba foglalt nyilatkozattal meghatalmazzák a Joó Ügyvédi Irodát, dr. Joó Csaba ügyvédet, hogy a jelen okiratba foglalt adásvételi szerződést az ahhoz kapcsolódó tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot elkészítse, ellenjegyezze és a tulajdonváltás átvezetése, vevő tulajdonjogában ingatlan nyilvántartási bejegyzése, valamint az eladó tulajdonjogának ingatlan nyilvántartási törlése céljából az adásvételi szerződést, bejegyzési engedélyt és a további okiratokat az illetékes Heves Vármegyei Kormányhivatal Egri Földhivatali Osztály előtt előterjessze, és a teljes földhivatali eljárásban a szerződő feleket képviselje. Meghatalmazzák szerződő felek okiratkészítő ügyvédet a jelen okirat alapján a B400E adatlap elkészítésével illetékes NAV Igazgatóságához történő továbbításával és az az alapján indult illeték kiszabási eljárásban történő teljes képviselettel amely nem terjed ki az illetékkiszabás tárgyában hozott érdemi határozat átvételére. A jelen pontban rögzített jogi képviseletre vonatkozó meghatalmazás kiterjed a beadványok 179/2023./V.15./ Korm. rendelet 126-127.§-ad szerinti javítására, javított okirat becsatolására. Szerződő felek jelen okiratba foglalt közös kérelemmel kérik, hogy az eljáró földhivatal az ügyben keletkezett ingatlan nyilvántartási határozatokat minden szerződő fél részére kézbesítse. dr. Joó Csaba ügyvéd nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja.

9.) Eladó ezennel szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher - és igénymentességéért és feltétlen szavatosságot vállal a vevő tehermentes tulajdonszerzéséért.

10.) Eladó a jelen szerződésen megtett aláírásával elismeri, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelemre vonatkozó személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségéről tájékoztatást kapott.

11.) Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának megszerzésével a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.-ben meghatározott birtokmaximumot. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12.) Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő mint az adásvétel tárgyát képező ingatlanok fekvése szerinti településen több mint 3 éve állandó lakóhellyel, életvitelszerű lakhatással rendelkező, helybenlakó földműves szomszéd a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§. /1/. bek. c.) pontja alapján, a novaji 0124/626 hrsz. vonatkozásában a /3/. bekezdés alapján is rendelkezik elővásárlási joggal az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában, erre tekintettel az adásvételi szerződésben rögzített vételi ajánlat hirdetményi kifüggesztésre kerül az illetékes Novaj Község Önkormányzat hirdetőtábláján. Szerződő felek a hirdetményi kifüggesztés igazolását továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatát az ingatlan nyilvántartási bejegyzési kérelemhez csatolják.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező novaji 0124/626 hrsz. alatt felvett ingatlan 4333/5002-ed

Gál Miklós eladó:

Csuha Gábor vevő:

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Joó Csaba ügyvéd
3300 Eger, Szent János u. 13.
T: 06 36 9350-142

tulajdoni illetőségének több mint 3 éve tulajdonosa, így ezen ingatlanok az eladó tulajdonát képező 669/5002-ed tulajdoni illetősége vonatkozásában a 2013. évi CXXII. tv. 18.§.-ban meghatározott elővásárlási jog gyakorlásának lehetősége nem áll fenn, tekintettel arra, hogy a 20.§. /1/. bek. b.) pontja alapján a jelen okiratba foglalt jogügylet a szerződő felek között közös tulajdon megszüntetését eredményezi akként, hogy a közös tulajdon megszüntetése eredményeként Csuha Gábor tulajdonostárs, vevő az ingatlan 1/1.-ed arányú tulajdonosa lesz. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanok hasznóbérleje 2026. 01. 01.napjától kezdődően. Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal szomszédos novaji 0124/732 hrsz. alatt felvett ingatlan kizárólagos tulajdonos több mint 1 éve.

Vevő nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát másnak nem enged 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.

Vevő nyilatkozik, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása / együtt: Földhasználati díj tartozás/ nem áll fenn.

Nyilatkozik továbbá vevő, hogy a jelen okiratba foglalt tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a vevő a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá a szerződés közlését megelőző 5 éven belül a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki vele szemben.

Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, megfelel a földforgalmi törvény 5§7. pontjában meghatározott feltételeknek, az Egri Járási Földhivatal 510440/2014.07.02. számú határozatával földműves nyilvántartásba bejegyezte.

13.) Okiratot készítő ügyvéd tájékoztatja a feleket hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv.- a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglalt szerződés során saját nevükben járnak el.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és az adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá. Szerződő felek a jelen okiraton megtett aláírásukkal elismerik, hogy az okirat 1 példányát átvették. Felek a jelen okiratot egyben tényvázlatnak is tekintik, annak külön okiratba foglalását nem kéri, nyilatkoznak, hogy okiratkészítő ügyvéd részükre a szükséges jogi és ténybeli tájékoztatást megadta.

Kelt, Eger, 2026. 09. 18.

Gál Miklós eladó:

Csuha Gábor vevő:

Záróadatok:	
A kormányzat, ponton történő közzététel napja:	2026. 10. 21.
Közlés kezdő napja:	2026. 10. 22.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:	2026. 11. 20.
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI	
Levétel napja:	2026. 11. 23.
Novaj, ...	
a aláírás	

Az okiratot készítettem és az előttem történő aláírást követően ellenjegyzem:

Eger, 2026. 09. 18.

JOÓ Ügyvédi Iroda dr. Jó Csaba ügyvéd

3300 Eger, Szent János út 13. sz.

Nyilvántartási szám: Heves Megyei Ügyvédi Kamara 190.

KASZ: 36062286

JOÓ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Jó Csaba ügyvéd
3300 Eger, Szent János út 13.
Tel.: 06 30/9 11 112

