

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Szmolnik József** (születési név: _____, il.: _____, anyja neve: _____, SZ.SZ.: _____)
adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár, lakcíme: 3200 Gyöngyös, Encsi utca 8.) valamint **Dudás Csanád** (születési név: _____, szül.: _____, anyja neve: _____, SZ.SZ.: _____)
adóazonosító jel: _____ magyar állampolgár, lakcíme: 3035 Gyöngyöspata, Vári út 22.), mint **eladók** – a továbbiakban:

másrészről **Metz István** (születési név: _____, szül.: _____, anyja neve: _____, szem. szám: _____)
adóazonosító jel: _____ földműves regisztrációs szám: _____, 3036 Gyöngyöstarján, Fajzat puszta
3. szám alatti lakos, mint **vevő** – a továbbiakban: Vevő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.

a.) Az online földhivatali rendszerből kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Szmolnik József Eladó 1411/14705 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő Gyöngyöstarján, külterület, 083/18 hrsz-ú, mindösszesen 6,2209 ha nagyságú:

- „a” alrészlet „rét” megnevezésű, 2466 m² nagyságú, 3. osztályú
- „b” alrészlet „rét” megnevezésű 4080 m² nagyságú, 3. osztályú,
- „c” alrészlet „szántó terület” megnevezésű, 38.968 m² nagyságú, 2. osztályú,
- „d” alrészlet „legelő” megnevezésű, 16.695 m² nagyságú ingatlan. Szmolnik József Eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot saját maga használja. Az ingatlan tulajdoni hányadot terheli Szmolnik Istvánné özvegyi joga, aki elhunyt, erre tekintettel Felek kéri az özvegyi jog törlését. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadba belenyúlik a Gyöngyös külterület 027/52 hrsz-ú ingatlanról a gazdasági épületből 40 m² nagyságú rész, mely jelenleg a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Az Ingatlan tulajdoni hányadon nincs ültetvény.

b.) Az online földhivatali rendszerből kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Dudás Csanád Eladó mindösszesen 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában szereplő Gyöngyös, külterület:

- 027/54 hrsz-ú „szőlő megnevezésű 2998 m² nagyságú ingatlan,
- 027/52 hrsz-ú „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű 2329 m² nagyságú ingatlan. A gazdasági épület nagysága: 50 m² és ebből kb. 40 m² átnyúlik a gyöngyöstarjáni 083/18 hrsz-ú ingatlanra,
- 027/27 hrsz-ú „szőlő” megnevezésű 2626 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: Ingatlanok). A b) pontban felsorolt Ingatlanokat Dudás Csanád Eladó maga használja. Az Ingatlanokon kivágandó szőlő ültetvények vannak.

2. Az Eladók eladják az 1. a.) pontban megjelölt Ingatlan 1411/14705 arányú tulajdonjogát és a b.) pontban megjelölt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát a Vevő részére, a Vevő pedig azokat megveszi mindösszesen 3.300.000 Ft, azaz Hárommillió háromszázezer forint vételár ellenében. A vételár az alábbiak szerint oszlik meg:

- a gyöngyöstarjáni 083/18 hrsz-ú Ingatlan tulajdoni hányad vételára 600.000 Ft, azaz Hatszázezer forint, ültetvény nincs rajta, ezért nem képez külön értéket.
- a gyöngyösi 027/54 hrsz-ú Ingatlan vételára 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint,
- a gyöngyösi 027/52 hrsz-ú Ingatlan vételára 1.300.000 Ft, azaz Egymillió háromszázezer forint,
- a gyöngyösi 027/27 hrsz-ú Ingatlan vételára 700.000 Ft, azaz Hétszázezer forint., a kivágandó szőlőültetvényeknek nincs külön értéke, a 027/52 hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági épület értéke: 500.000 Ft.,

3. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés 1. pontjában felsorolt Ingatlanokat dologösszeséggként tekintik, a Vevő érdeke az Ingatlanok megvásárlásához kizárólag egyben függődik, tekintettel arra, hogy azok azonos járás területén fekvő, egymás mellett fekvő Ingatlanok és a megművelésük számára kizárólag így gazdaságos, és megfelel a Földforgalmi tv. 19. §. (5) bekezdésében foglalt rendelkezésnek.

4. Eladók az 1. pontban körülírt Ingatlanokat jelen szerződés rendelkezései alapján per- igény- és tehermentesen, kivéve az özvegyi jogot, a Vevő által is megismert és elfogadott állapotban adják a Vevő kizárólagos tulajdonába a teljes vételár megfizetésével egyidőben.

5. Szerződő felek a 3. pontban megjelölt vételár megfizetéséről az alábbiak szerint állapodnak meg: Vevő a teljes vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg fizette meg Eladók részére átutalással Szmolnik József Eladó részére Szmolnik Józsefné a számú bankszámlára, míg Dudás Csanád Eladónak a számú bankszámlájára, mely összeg átvételét az Eladók a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Szmolnik József
eladó

Dudás Csanád
eladó

Metz István
vevő

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267

6. Eladók a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő a szerződés 1. a.) pontjában foglalt ingatlan 1411/14705 arányú tulajdoni hányadára, valamint a szerződés 1. b.) pontjában foglalt Ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányadára – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, Eladók tulajdonjogának törlése mellett. Szerződő Felek a szerződés aláírásával közösen kérik, hogy a tulajdoni lapon III/1 bejegyzés szerint a 37896/2019.06.28. számú határozattal Szmolnik Istvánné özvegyi jogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból, tekintettel arra, hogy a jogosult elhunyt.

7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bek. alapján elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy földműves, az életvitelszerű lakáshasználata legalább 3 éve olyan 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.

8. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. §. rendelkezéseinek megfelelően a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni előzetes vizsgálat céljából. Amennyiben a szerződés alkalmas hirdetményi közzétételre, úgy a közzétételt követő 30 napon belül bármely elővásárlásra jogosult gyakorolhatja ezen jogát, és az elfogadó jognyilatkozatának közzétele napján a jelen jogügyletben a Vevő helyébe lép.

9. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés során megszerzett termőföld tulajdonával együtt sem haladja meg a tulajdonában lévő termőföldek összterülete (értéke) a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot.

10. Vevő vállalja, az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. A Vevő vállalja továbbá, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi törvényben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen, korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díj). Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a megszerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen nem szabott ki földvédelmi bírságot. Vevő kijelenti, hogy földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot vele szemben nem szabott ki. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Vevő az Ingatlanokat a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokába, e naptól kezdődően lesz jogosult húzni azok hasznait, de egyben köteles viselni terheit és kiadásait. Amennyiben az Ingatlanok tekintetében más elővásárlásra jogosult tulajdonjoga kerül jóváhagyásra, úgy Felek megállapodnak abban, hogy a vételárat az Elővásárlásra jogosult a Vevő felé köteles megtéríteni.

12. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének jogszabályi akadálya nincs, tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek.

13. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy a meghatalmazott ügyvéd a szerződéskötés érdekében az adataikat megismerje és rögzítse, valamint a Földhivatal felé továbbítsa. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017.évi LIII. törvény (továbbiakban Pmt.) rendelkezéseinek megfelelően szerződő felek adatai a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatása alapján jelen szerződésben rögzítésre kerültek. Szerződő felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyazonosságukat és okmányukat – szükség esetén – a jogügyletek biztonságát szolgáló rendszeren keresztül az eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adják, hogy a személyi okmányaikról fénymásolat készüljön és az az iratokhoz csatolásra kerüljön, elfogadva az ügyvédekre vonatkozó irat- és adatkezelési szabályzatban foglaltakat. Felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy ők maguk és hozzátartozóik nem minősülnek sem kiemelt közszereplőnek, sem közszereplőnek.

14. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok szerzésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatást eljáró ügyvédtől megkapta. Szerződő felek jelen okiratot, mint ezirányú ügyvédi meghatalmazást és tényvázatot is aláírják.

Szmolnik József
eladó

Dudás Csanád
eladó

Metz István
vevő

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd
Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.
Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789
Mobil: +36-20/975-1267

15. Felek jelen okirat szerkesztésével, ellenjegyzésével, a Kormányhivatal előtt a szerződés kifüggesztésével és a földhivatal előtti tulajdonjog bejegyzési eljárással, valamint a B400e adatlap kitöltése és benyújtása tekintetében a NAV előtti eljárásra megbízzák Pálné dr. Németh Valéria ügyvédet (3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1., KASZ azonosító: 36066716), aki a megbízást a szerződés aláírásával elfogadja. A szerződő felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől teljeskörű jogi kioktatást kaptak a jogügylettel kapcsolatban, amely kiterjedt a hatályos adó és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekre is. Felek kijelentik, hogy a részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették és maradéktalanul egyetértenek a jelen szerződés tartalmával és szövegével. Felek feljogosítják továbbá az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. A meghatalmazás nem terjed ki a földhivatali tulajdonjog bejegyző határozat átvételére.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mely 3 (Három) oldalból áll és 8 (Nyolc) példányban készült – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt, Gyöngyöstarjában, 2026. év szeptember hó 25. napján

Szmolnik József
eladó

Dudás Csanád
eladó

Metz István
vevő

Szerkesztettem, és ellenjegyzem:

Pálné dr. Németh Valéria ügyvéd

KASZ azonosító: 36066716

Kelt, Gyöngyöstarjában, 2026. év szeptember hó 25. napján

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.

Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789

Mobil: +36-20/975-1267

Kormányzati portálon közzétéve: 2026 OKT 21.
Közlés kezdő napja:
A jognyilatkozat megtételére 2026.10.22.
nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.20.
A határidő jogvesztő!
Kormányzati portálról levétel napja: 2026.11.23.

Szmolnik József
eladó

Dudás Csanád
eladó

Metz István
vevő

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

Pálné dr. Németh Valéria
ügyvéd

3200 Gyöngyös, Vármegyeház tér 1.

Tel.: +36-37/311-450, Fax: +36-37/319-789

Mobil: +36-20/975-1267

