

amely létrejött egyrészről **Mészáros Krisztina Márta** szül. Mészáros Krisztina Márta

3035 Gyöngyöspata, Fő út 100.,

szám alatti lakos e szerződésben mint **eladó**, másrésztől **Szifjártó András** szül. Szifjártó András

lakcím: 2235 Mende, Dózsa György út 67.,

mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

a.) Az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Gyöngyöspata** külterület **0376/22 hrsz.** alatt nyilvántartott „legelő” művelési ágú, 1 ha 7081 m² nagyságú, 7,69 AK értékű / 2 osztály 1 ha 814 m² és 6,81 AK; 4 osztály 6267 m² és 0,88 AK / ingatlan.

b.) Az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Gyöngyöspata** külterület **0376/24 hrsz.** alatt nyilvántartott „legelő” művelési ágú, 7 ha 6165 m² nagyságú, 44,61 AK értékű / 2 osztály 6 ha 9264 m² és 43,64 AK; 4 osztály 6901 m² és 0,97 AK / ingatlan

2.)

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

3.)

A felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **12.000.000,-Ft-ban azaz tizenkettőmillió forintban** állapítják meg. A felek kijelentik, hogy az 1. pontban jelölt ingatlanok egymással szomszédosak, így az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladása nem ütközik a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdésébe. A vételárból az 1/a. pontban jelölt ingatlan vételára 2.500.000,-Ft, az ingatlanon felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található, a felek kijelentik, hogy az ingatlanon az ültetvény ellenértéke, forgalmi értéke 0,-Ft, 2.500.000,- Ft a föld ellenértéke, forgalmi értéke. A vételárból az 1/b. pontban jelölt ingatlan vételára 9.500.000,-Ft, az ingatlanon felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található, a felek kijelentik, hogy az ingatlanon az ültetvény ellenértéke, forgalmi értéke 0,-Ft, 9.500.000,- Ft a föld ellenértéke, forgalmi értéke. A felek a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy az ingatlanok földútról megközelíthetők, jellemzően nem belvizesek.

A vevő a vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

- A vevő a vételár első részletét képező 5.000.000,-Ft összeget ezen szerződés aláírásával egyidejűleg fizette meg az eladó részére oly módon hogy azt átutalta az eladó MBH Banknál vezetett számu bankszámlájára, amely tény az eladó ezen okirat aláírásával elismer. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.
- A vételár fennmaradó részét képező 7.000.000,-Ft összeget a vevő legkésőbb jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére akként, hogy azt átutalja eladó MBH Banknál vezetett számu bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni ahhoz, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, és a **Gyöngyöspata** külterület **0376/22 hrsz-ú és a Gyöngyöspata** külterület **0376/24 hrsz-ú** ingatlanra a vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

5.)

Az eladó az ingatlant ezen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő birtokába adta, 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 ingatlanokon Natura 2000 terület bejegyzés található. Az eladó az átruházott ingatlanok 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.)

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat haszonbérleti szerződés nem terheli, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződés lejártával, illetve a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyat képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre 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 föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okirattal 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 jóváhagyás céljából.** Ha a Földforgalmi törvény 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 megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, és az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetmény útján közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog

jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A vevő őstermelő, családi gazdálkodó. A vevő nem elővásárlási jogosult, azonban nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma:

A vevő őstermelő és célja birtokösszevonás, ugyanis az ingatlanokkal szomszédos Gyöngyöspata külterület 0376/23 hrz. alatti ingatlan tulajdonosa.

A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – vele szemben 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 hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett tértértékének együttes összege nem több mint 300.

A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelően az 1./ pontban körülírt ingatlan illetőségi tulajdonjogát megszerezheti. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő föld - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg. A vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokába kerülő földdel együtt a birtokában lévő föld az 1200 hektár mértéket nem haladja meg.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A szerződés megkötésével felmerülő költségek (ügynyédi munkadíj, földhivatali díj, tulajdoni lap díja, visszerthes vagyonátruházási illeték) a vevőt terheli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogositják és kötelezik.**

11.)

Minden eladó tudomással bír arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettsége keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

12.)

A felek (eladók és vevő mint meghatalmazók) megbízzák, meghatalmazzák a Vinczúr Ügynyédi Irodát meghatalmazottat (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és felek (eladók és vevő mint meghatalmazók) meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban (ingatlan-nyilvántartásbeli eljárásban) való képviselőtükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőtettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Vinczúr Zsolt (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) ügyvédet (meghatalmazottat), aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

A vevő kijelenti, hogy a földet földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy azt az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; így szerzése illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor.

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 ügynyédi tényvázlatként is elfogadják és külön tényvázlat készítésé nem igénylik.

Gyöngyös, 2026. szeptember 15.

Szűkrtó András
vevő

Mészáros Krisztina Márta
eladó

Ellenjegyzem:
Gyöngyös, 2026. szeptember 15.
KASZ 36071427

