

Dr. Misi Ildikó ügyvéd

jegyző 3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

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

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Kóródi Tibor (született, m

J személyi száma:

utca 8. 4 em. 18. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

napján, anyja neve:

, 3200 Gyöngyös, Orczy

Kóródi András (szület

neve: , személyi szám

Gyümölcsös utca 6. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

napján, anyja

3200 Gyöngyös,

Kis László (született, min

, személyi száma

9/1. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

napján, anyja neve: K

3200 Gyöngyös, Tűz utca

Kiss Csaba (születet

, személyi száma

Mérgespatak út 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban együttesen „Eladók”)

napján, anyja neve: K

3231 Gyöngyössolymos,

másrészről

Papp Lajos László (született, mint

anyja neve: , személyi szám:

Gyöngyössolymos, Fecske út 75. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban „Vevő”)

napján,

, 3231

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

1. Ingatlan leírása

1.1. Eladók kijelentik, hogy egymás között osztatlan közös tulajdonukat képezi a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „Ingatlan-nyilvántartás”) által nyilvántartott **Gyöngyössolymos külterületi 0166/7.** helyrajzi számon vezetett 7163 m² alapterületű „szántó” művelési ágban nyilvántartott, 13,68 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan”).

Az Ingatlannak Eladók közül Kóródi Tibor Eladó 2561/7166 tulajdoni hányad szerint, Eladók közül Kóródi András Eladó 2044/7166 tulajdoni hányad szerint, Eladók közül Kis László Eladó 1281/7166 tulajdoni hányad szerint, Eladók közül Kiss Csaba Eladó 1280/7166 tulajdoni hányad szerint tulajdonosa.

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

1.3. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20261007/12844 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatok felhasználása mellett került sor.

Kóródi Tibor
EladóKóródi András
EladóKis László
EladóKiss Csaba
EladóPapp Lajos László
VevőDr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladók eladják az Ingatlant – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt - **melynek tulajdonjogát Vevő megvásárolja 1.000.000 Ft** - azaz egymillió forint – **vételár** (továbbiakban „**Vételár**”) ellenében. Eladók az egymás közötti elszámolásuk érdekében rögzítik, hogy a Vételár teljes összege közöttük tulajdoni hányadaik arányában oszlik meg, ennek megfelelően a Vételár teljes összegéből Eladók közül Kóródi Tibor Eladót 518.070 Ft, Eladók közül Kóródi András Eladót 213.930 Ft, Eladók közül Kis László Eladót 134.000 Ft, Eladók közül Kiss Csaba Eladót 134.000 Ft vételárrész illeti meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan egyikén sincs agrotechnikai létesítmény, vagy felépítmény.

2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege Eladók javára történő megfizetésére legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követően 10 napon belül történő, az alábbiak szerinti teljesítéssel:

2.2.1. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírása napján megfizet Eladók javára, a Vételár teljes összegéből 250.000 Ft-ot – azaz kétszázötvenezer forintot –, mint első vételárrészletet (továbbiakban „**Első vételárrészlet**”) az Eladók közül **Kóródi Tibor Eladó nevén az Erste Bank Hungary Zrt.-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással: **11991119-95858560-00000000**.

Eladók az egymás közötti elszámolásuk érdekében rögzítik, hogy az Első vételárrészlet teljes összege a közülük Kóródi Tibor Eladó javára járó vételárrész összegében kerül elszámolásra.

2.2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár hátralékos részét képező 750.000 Ft – azaz hétszázötvenezer forint –, mint hátralékos vételárrészlet (továbbiakban „**Hátralékos vételárrészlet**”) megfizetésére Eladók javára legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő legkésőbb 10 napon belüli az alábbiak szerinti teljesítéssel:

(i) a Hátralékos vételárrészlet teljes összegéből 268.070 Ft vételárrésznek az Eladók közül Kóródi Tibor Eladó javára, a **Kóródi Tibor Eladó nevén a: _____** **nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással _____, valamint _____,

(ii) a Hátralékos vételárrészlet teljes összegéből 213.930 Ft vételárrésznek az Eladók közül Kóródi András Eladó javára, a **Kóródi András Eladó nevén _____** **vezetett** alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással: **11 _____** _____, valamint _____,

(iii) a Hátralékos vételárrészlet teljes összegéből 134.000 Ft vételárrésznek az Eladók közül Kis László Eladó javára, a **Kis László házastársának, Kis Lászlónénak a nevén az _____** **vezetett** alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással, mely teljesítést Kis László Eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el: _____, valamint _____,

(iv) a Hátralékos vételárrészlet teljes összegéből 134.000 Ft vételárrésznek az Eladók közül Kiss Csaba Eladó javára, a **Kiss Csaba Eladó nevén a _____** **nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással _____,

2.2.3. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár javukra történt megfizetését követően haladéktalanul, a Vevői teljesítést teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban ismerik el jelen okiratot szerkesztő ügyvéd előtt, mely nyilatkozat megtételére Eladók bármelyike Eladótársai képviselőjében eljárva is jogosult.

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

3.1. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladók külön nyilatkozatot (továbbiakban „Bejegyzési engedély**”) tesznek, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos – tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Kóródi Tibor
Eladó

Kóródi András
Eladó

Kis László
Eladó

Kiss Csaba
Eladó

Papp Lajos László
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Ennek érdekében Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezik. 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 Eladók bármelyike 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. Eladók tudomásul veszik, hogy az Ingatlant a továbbiakban nem terhelhetik meg.

3.3. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

3.4. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanról felvett - az Ingatlan-nyilvántartás által vezetett - földhasználati nyilvántartásban kívülálló harmadik személy földhasználóként bejegyezve nincs.

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

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladók akként nyilatkoznak, 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 termőföldekre.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához jóváhagyás iránti kérelemmel megküldik.

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, akinek életvitelszerű lakáshasználati helye több, mint 3 éve az Ingatlan fekvése szerinti településen van. Vevő elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a **18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint családi gazdaság tagja** jogosult gyakorolni. Vevő fentiek szerinti elővásárlási jogát a földművesként történt nyilvántartásba vételére, valamint arra a tényre alapítja, hogy életvitelszerű lakáshasználati helye több, mint 3 éve Gyöngyössolymos községben van, továbbá családi gazdasága nyilvántartásba került.

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. OCSG nyilvántartási lap.

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.

Kóródi Tibor
Eladó

Kóródi András
Eladó

Kis László
Eladó

Kiss Csaba
Eladó

Papp Lajos László
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel **kéri** a visszerhes vagyónáruházási **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. Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen jogügyletből származó bevételük utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „SZJA tv”) hatálya alá esik. Eladók eljáró okiratszerkesztő ügyvéd alábbi szerinti tájékoztatásának megértéséről jelen okirat aláírásával elismerőleg nyilatkoznak:

5.2.1. Azon ingatlanrész értékesítéséből származó jövedelem tekintetében, amely ingatlanrész tulajdonjogának általuk való megszerzésére több mint 5 éve került sor az Szja tv 62.§ (6) bekezdés b) pontjának 5 fordulata szerint jövedelmük nem esik adófizetési kötelezettség alá.

5.2.2. Azon ingatlanrész értékesítéséből származó jövedelem tekintetében, amely ingatlanrész tulajdonjogának általuk való megszerzésére 5 éven belül került sor az adó alapja az ezen ingatlanrészre eső eladási ár és a bekerülési költség különbözete, az adó mértéke 15 %.

5.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkoznak arról, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől a jelen jogügylet utáni adózás szabályairól bővebb felvilágosítást nem kérnek, arról kifejezetten lemondanak.

6. Vevői nyilatkozatok

6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlan 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, azokat 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 „Földhasználati díjtartozás”).

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 Gyöngyösi Járási Földhivatal 510.611/2014. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.

Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági szám: S323100219795.

Őstermelői családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00021895.

Korodi Tibor
Eladó

Korodi András
Eladó

Kis László
Eladó

Kiss Csaba
Eladó

Papp Lajos László
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

2200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 06-30/9246-906
Fax: 06-30/5452

6.6. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság az 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 használatában 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 termelő eszközökkel már rendelkezik.

7.2. Felek 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 Eladók 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 kérik eljáró ügyvédet, hogy külön tényállásvázlatot ne vegyen fel, tekintettel arra, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi általuk előadott tényt és adatot. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.

7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien 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. Eladók meghatalmazzák jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőükben 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 kérik.

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 Vétélár törvényes forrásból származik.

Körödi Tibor
Eladó

Körödi András
Eladó

Kis László
Eladó

Kiss Csaba
Eladó

Pápp Lajos László
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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

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. törvényt tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely tíz egymással egyező, egyenként hat 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. október hó 07. napján

.....
Kóródi Tibor
Eladó

.....
Kóródi András
Eladó

.....
Kis László
Eladó

.....
Kiss Csaba
Eladó

.....
Papp Lajos László
Vevő

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító szám: 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 saját kezűleg írták alá – ellenjegyzem Gyöngyösön, 2026. október hó 07. napján:


.....
Dr. Misi Ildikó ügyvéd

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