

Kormányati postára felvett napja: 2026. 10. 20.
Költségek kezdő napja: 2026. 10. 30.
Jogszámkódok: 0105/85. hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő”
INGATLAN
Levelezési cím: ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről

családi neve: **Kis**

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

adóazonosító jele

állampolgársága: magyar

lakcíme:

mint eladó (továbbiakban: Eladó)

utóneve: **Gábor**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

másrészről:

családi neve: **Filó**

születési családi neve:

születési helye:

anyja neve:

állampolgársága: magyar

lakcíme:

adóazonosító jele

MVH regisztrációs száma:

családi gazdálkodói száma:

regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:

Öst. családi, gazd. nyilv.tart száma:

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: **Attila**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Kis Gábor Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/4.) tulajdonát képezi az alábbi külterületi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Markaz ingatlan-nyilvántartásában a külterületi 0105/85. hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 1474 m² nagyságú, 11,28 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel, valamint

Kis Gábor Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/4.) tulajdonát képezi az alábbi külterületi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Markaz ingatlan-nyilvántartásában a külterületi 098/81. hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 3000 m² nagyságú, 22,95 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan II.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az egész Ingatlanok per-, teher-, és igénymentesek, amelynek meglététért az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak 2026. február 06. – 2044. december 31. napig terjedő időszakra Filó Attila vevő a bejegyzett földhasználója „Haszonbérlet jogcímén” az ellenértéke 10.-Ft/m².

Vevő az Ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó a Vevőt az Ingatlanok tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Kis Gábor Eladó eladja, Filó Attila Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per,- teher és igénymentes Ingatlan I-et és az Ingatlan II-öt a kölcsönösen kialakított mindösszesen 300.000,-Ft azaz háromszázezer forint vételárért úgy, hogy az Ingatlan I. vételára 98.800,-Ft azaz Kilencvennyolcezer-nyolcszáz forint, míg az Ingatlan II. vételára 201.200,-Ft azaz Kettőszázegyezer-kettőszáz forint összegben került megállapításra.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan I. föld ellenértéke 98.800-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan I.-ben jelenleg nincs semmilyen ültetvény. Az Ingatlan I.-nek jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan I. nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel-, valamint

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan II. föld ellenértéke 201.200-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan II.-ben jelenleg nincs semmilyen ültetvény. Az Ingatlan II.-nek jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan II. nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel

3.)

A felek az Ingatlan vételárát tehát kölcsönösen 300.000,- Ft-ban, azaz Háromszázezer forintban állapították meg.

Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően saját erőként és banki átutalás útján megfizetett mindösszesen 300.000,-Ft azaz Háromszázezer forintot teljes vételár jogcímén az Eladó részére az Eladó által megjelölt és az Eladó saját nevében lévő és a MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **50464795-10006014-00000000** bankszámlaszámra, amely 300.000,-Ft azaz Háromszázezer forint teljes vételár átvételét/banki jóváírását az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladó nevében lévő bankszámlaszámra utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladó köteles az Ingatlanok vételárának teljes összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

A Kis Gábor eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy mindkét Ingatlan vonatkozásában az ő kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Markaz** külterületi **0105/85. hrsz.,-** valamint a **Markaz** külterület **098/81. hrsz.** alatti ingatlanokra a Filó Attila vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésére tekintettel.

5.)

Az Eladó az Ingatlanokat e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlanok hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárvesztélyt. Az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanokhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

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 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.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállalnak a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

8.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján 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 - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellekeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. e) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk 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 a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak 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 állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, 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 - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel - kifejezetten kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonukban álló részarány-

tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és hasznélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet érvényes magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerhes vagyónáruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

10.)

Az 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.

11.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt öt megillető illetékmentességet az ingatlan tekintetében.

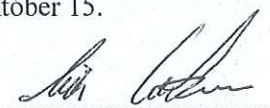
12.)

A szerződő felek, tehát a Kis Gábor Eladó és a Filó Attila Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjükkel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

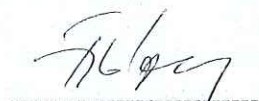
Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026. október 15.



Kis Gábor
Eladó



Filó Attila
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 15. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ.:36069026

