

Formázati portálra töltés dátuma: 2026.10.25.

Értékesítés dátuma: 2026.10.30.

Jegyzőkönyv aláírás dátuma: 2026.11.30.



Dr. Misi Ildikó ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.

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

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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Turi Béla (született, mint

t, személyi száma:

adóazonosító jele.

napján, anvia neve:

szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „Eladó”)

másrészről

Juhász Norbert (született, mint

neve: l

személyi száma.

adóazonosító jele:

napján, anyja

szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban „Vevő”)

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

1. Ingatlan leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „Ingatlan-nyilvántartás”) adatai szerint nyilvántartott **Markaz** külterületi **0131/20.** helyrajzi számon vezetett 1812 m² alapterületű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott 8,82 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan”).

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 – 20261007/10004 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap másolatok felhasználása mellett került sor.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – kizárólagos tulajdonjogot szerezve, minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékukkal együtt – megvásárolja 180.000 Ft - azaz egy száznyolcvanezer forint – vételár (továbbiakban „Vételár”) ellenében.

Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld ellenértéke 180.000 Ft, az ültetvény értéket nem képvisel, tekintettel arra, hogy az már kivágásra került. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon nincs agrotechnikai létesítmény, vagy felépítmény.

2.2. Felek a kikötött Vételárat az Ingatlan forgalmi értékével arányosnak tekintik, ezért Felek jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján lemondanak.

Turi Béla

Turi Béla
Eladó

Juhász Norbert

Juhász Norbert
Vevő

Dr. Misi Ildikó

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 37-300-477 / 30-9246-906
EASZ: 36063452

2.3. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege Eladó javára történő megfizetésére legkésőbb a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő legkésőbb 5 napon belül történő teljesítéssel, mely kötelezettségének joghatályosan az Eladó javára, az **Eladó nevén az MBH Bank Nyrt.-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással tehet eleget: **10103551-24541300-01004002**.

2.4. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár javára történő megfizetését követő 3 napon belül a Vevői teljesítést külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben tanúsítja.

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladó külön nyilatkozatot (továbbiakban „**Bejegyzési engedély**”) tesz, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos - tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

Ennek érdekében Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. 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 Eladó által tett teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt elismerő nyilatkozatot, vagy ennek hiányában a Hátralékos vételár-részlet 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. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

3.3. Az Ingatlant Eladó a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

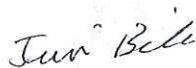
3.4. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll harmadik személy használatában. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanról felvett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

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

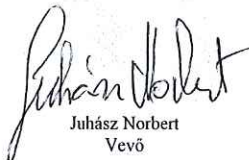
4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladó szavatosságot vállal.

4.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban „**Földforgalmi tv.**”) 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.

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



Turi Béla
Eladó



Juhász Norbert
Vevő



Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 06-36/9246-906
Kör. 36065452

- 4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján, mint helybenlakó szomszéd földművest. Vevőt ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a 18.§ (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jog illeti meg, mint családi gazdálkodót.

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére, továbbá arra a körülményre alapítja, miszerint több mint három éve tulajdonosa az Ingattal szomszédos Markaz külterületi 0131/57 hrsz. alatti ingatlanak, továbbá családi gazdálkodóként nyilvántartásba vételre került.

- 4.4. A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:

4.4.1. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,

4.4.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya,

4.4.3. ÖCSG nyilvántartásba vételt tanúsító dokumentum.

Vevő Markaz külterületi 0131/57 hrsz. alatti ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjogát, valamint ezen ingatlanak az adásvétel tárgyát képező Ingattal való szomszédosságát a közhiteles nyilvántartás tanúsítja

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

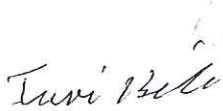
- 5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. 1tv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel kéri a visszerhes vagyonátruházási 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. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban „SZJA tv”) hatálya alá esik. Tekintettel arra, hogy Eladó az Ingatlan tekintetében több mint 5 éve szerzett tulajdonjogot az Szja tv. szerint jelen jogügyletből származó jövedelme nem esik adófizetési kötelezettség alá.

- 5.3. Felek jelen szerződés aláírásával nyilatkoznak arról, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől megfelelő tájékoztatásban részesültek a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat illetően, melyeket megértettek.

6. Vevői nyilatkozatokat

- 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 Ingattal 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.


Turi Béla
Eladó

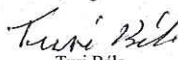

Juhász Norbert
Vevő

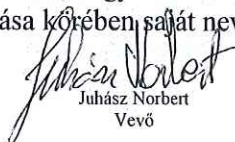

Dr. Misi Ildiko
Ellenjegyző ügyvéd
3200 Győr, Kossuth út 16/Z.
Tel.: 06-99/246-906
KASZ: 36065452

- 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 510767/2/2014.09.12. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: S326200366213.
Vevő kijelenti, hogy őstermelők családi gazdaságának tagja (képviselője), regisztrációs száma: OCSG-00037331.
- 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 haszonélvezetében 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 termelőeszközökkel már rendelkezik.
- 7.2. Felek valamennyien 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 Eladó 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 tény és adatot.
Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.
- 7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdon-elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.


Turi Béla
Eladó


Juhász Norbert
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviselőjében 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 kéri.
- 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 Vételár törvényes forrásból származik.
- 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, valamint Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényt tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely hét egymással egyező, egyenként öt 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

.....
Turi Béla
Eladó

.....
Juhász Norbert
Vevő

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

.....
Dr. Misi Ildikó ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ
Ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel: 06-30/9244-906
KASZ: 36065452

