

szegedi postára történő felvitel napja: 2026. 10. 25.  
közlekedési napja: 2026. 10. 30.  
jegyzőkönyv napja: 2026. 11. 30.  
tervezett napja:



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Kis**

születési családi neve: 1

születési helye:

anyja neve:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar

lakcíme:

mint eladó (továbbiakban: Eladó)

utóneve: **Ildikó**

születési utóneve: --

születési ideje: 1

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: 1

mint vevő (továbbiakban: Vevő)

utóneve: **Attila**

születési utóneve:

születési ideje:

személyi azonosítója:

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Kis Ildikó Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/5.) tulajdonát képezi az alábbi külterületi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. Markaz ingatlan-nyilvántartásában a külterületi 0105/61. hrsz. alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 4411 m<sup>2</sup> nagyságú, 24,53 AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az egész Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelynek meglétét az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak 2026. február 04. – 2044. december 31. napig terjedő időszakra Filó Attila vevő a bejegyzett földhasználója „Haszonbérlet jogcímén” az ellenértéke 10,-Ft/m<sup>2</sup>.

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

Kis Ildikó Eladó eladja, Filó Attila Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per-, teher és igénymentes Ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen 1.000.000,-Ft azaz Egymillió forint vételárért.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialakított vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 500.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 500.000,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlanban jelenleg „turán” fajtájú szőlő ültetvény van. Az Ingatlannak jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

## 3.)

A felek az Ingatlan vételárát kölcsönösen 1.000.000,- Ft-ban, azaz Egymillió forintban állapították meg. Vevő a jelen okirat aláírását megelőzően saját erőként és banki átutalás útján megfizetett mindösszesen 1.000.000,-Ft azaz Egymillió forintot teljes vételár jogcímén az Eladó részére az Eladó által megjelölt és az Eladó saját nevében lévő és a K&H Bank Zrt-nél vezetett **10400528-85495449-48561006** bankszámlaszámra, amely 1.000.000,-Ft azaz Egymillió 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 Ingatlan vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

## 4.)

A Kis Ildikó Eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kéri, hogy a Kis Ildikó Eladó – 1/1 - arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Markaz külterületi 0105/61. hrsz.** alatti ingatlanra a Filó Attila vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésére tekintettel.

## 5.)

Az Eladó az Ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

## 6.)

Az eladó az átruházott ingatlan 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 kellékeket 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 haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

### 9.)

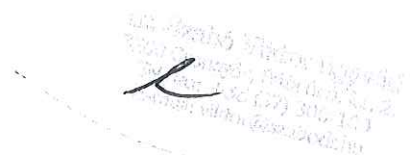
A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet érvényes magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról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

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszerthes vagyonátruházási 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 Ildikó 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 képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, 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.

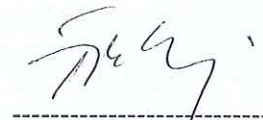
Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét 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 Ildikó**  
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](mailto:viktor@szabodr.hu)  
KASZ.:36069026

