KORMÁNYZATI PORTÁLRA FELTÖLTÉS IDŐPONTJA:
Kifüggesztés időpontja: 2026. 11. 02.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 03
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 12. 03
Kifüggesztve: 2026 év 12 hónap 2 nap
jegyző

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

Kovács Imre Sándor (született, mint Kovács Imre Sándor, napján, anyja neve: ı személyi száma: ; adóazonosító jele: Adács, Jókai Mór utca 24/A. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban **„Eladó”**)

másrészről

Márkus Alajos (született, mint Márkus Alajos n, anyja neve: , személyi száma: , adóazonosító jele 3291 Vámosgyörk, István király út 108. 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 **Vámosgyörk külterületi 039/20.** hrsz. alatti, *„szántó”* megjelölésű, 5541 m^2 alapterületű 18,78 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan”**).

1.2. Az Ingatlanon az Ingatlan-nyilvántartás 40658/1996/1994.04.18 számú bejegyző határozata alapján kárpótlás nyert feljegyzést.

1.3. Az Ingatlant az Ingatlan-nyilvántartás 41338/2010.08.04. számú bejegyző határozata alapján az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára az Ingatlanból 168 m^2 területnagyságra bejegyzett vezetékjog terheli. Vevő a vezetékjog jogi jelentését ismerik. Felek tudomással bírnak arról, hogy a vezetékjog az Ingatlan forgalomképességét nem érinti.

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

1.5. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20261005/21543 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat felhasználása mellett került sor.

2.Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – a jelen szerződés 1.3. pontjában foglalt vezetékjoggal terhelten, egyebekben minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – **megvásárolja 650.000 Ft** – azaz hatszázötvenezer forint – **vételár** (továbbiakban **„Vételár”**) ellenében.
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület nincs.

Kovács Imre Sándor Eladó	Márkus Alajos Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

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

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.

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 belüli teljesítéssel. Vevő a Vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének joghatályosan az **Eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történt átutalással mely teljesítést Eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el:

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

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

3.1. Az Eladó a Vevő – kizárólagos – tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, ezzel egyidejűleg a saját javára bejegyzett tulajdonjog Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törléséhez a Vételár javára történő megfizetése esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben (továbbiakban **„Bejegyzési engedély"**).
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 követően jogosult és köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek hiteltérdemlő igazolásnak tekintik az Eladó által tett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot a Vételár összegének, jelen szerződés szerinti megfizetéséről.
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 legkésőbb a Vételár teljes összege megfizetését követően 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 jelen szerződés Vevőjének használatában áll az Eladó és Vevő között létrejött haszonbérleti szerződés alapján. Felek az Ingatlanról lekért E-hiteles földhasználati lap adatai szerint megállapítják, hogy az Ingatlanból 2771 m2 területnagyságú területrész földhasználója jelen szerződés Vevője haszonbérlet jogcímén. A használat kezdő napja 2024. január hó 25., lejárata: 2034. december hó 31. napja. Felek egyezően nyilatkoznak, hogy a haszonbérleti díj összege a Vevő, mint haszonbérlő által bérlet ingatlanrész tekintetében 15.000 Ft/év.

3.5. Eladó tudomásul veszi, hogy az Ingatlant a továbbiakban nem terhelheti meg.

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.

Kovács Imre Sándor
Eladó

Márkus Alajos
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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

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.

4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bek. c) pontja alapján, mint olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint családi gazdálkodó jogosult elővásárlási jogot gyakorolni.
Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére, valamint arra a körülményre alapítja, miszerint tulajdonosa és használója az Ingatlannal szomszédos Vámosgyörk külterületi 039/19. hrsz. alatti termőföld ingatlannak, továbbá családi gazdálkodónak minősül.
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. őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételéről szóló igazolás.
Vevő Vámosgyörk külterületi 039/19 hrsz. alatti ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjogát, valamint ezen ingatlannak az adásvétel tárgyát képező ingatlannal 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 terhekkel nem csökkentett forgalmi érékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával tisztelettel **kéri** a visszterhes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását**. Ennek érdekében akként nyilatkozik, hogy a szükséges regisztrációs igazolással rendelkező földművesnek számít, a jelen jogügylettel szerzett Ingatlant mint földműves mezőgazdasági célra hasznosítja és a vásárlástól számított 5 évig azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

5.2. Eladó tudomásul veszi, 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 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, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

Kovács Imre Sándor
Eladó

Markus Alajos
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-37/9246-906
KASZ: 36065452

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanat 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, azt 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 510435/2/2014.05.16. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: S32910021 3238
Őstermelői családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00089935.

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 képviseletüket 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 képviseletükben 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 képviseletükben aláírja. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben név vagy személyi adat elírási vagy számítási hiba szerepel azt nevükben és képviseletükben 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.

Kovács Imre Sándor Eladó	Márkus Alajos Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ ügyvéd 3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2. Tel.: 06-37/[illegible]06 KASZ: [illegible]52

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.

7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviseletében 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 egyezőek, 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 Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. 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

.....	...
Kovács Imre Sándor	**Márkus Alajos**
Eladó	**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
KASZ. 36065452