közzététel dátuma: 2026. 11. 02. közzé tett napja: 2026. 11. 03.
jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 02.
ez a határidő fogvezető!
kivétel dátuma:

Adásvételi szerződés

Amely alulírott napon és helyen létrejött egyrészről:

Mezei Anna Mária (születési neve: , anyja neve: , születési hely és idő: , lakcím: 3000 Hatvan, Hegyalja út 44/A., személyi azonosító: állampolgársága: magyar) mint **8374/42126-od** tulajdoni hányadot Eladó,
Mezei János Imre (születési neve: anyja neve: születési hely és idő: lakcím: 3000 Hatvan, Vas Gereben utca 2. 2/7., személyi azonosító: állampolgársága: magyar) mint **8374/42126-od** tulajdoni hányadot Eladó,
Varga Erik (születési neve: anyja neve: , születési hely és idő: lakcím: 5124 Jászágó, Nagyhalom dűlő 448., személyi azonosító: állampolgársága: magyar) mint **8374/42126-od** tulajdoni hányadot eladó /továbbiakban: **Eladók/**

másrészről:
Gelencsér Ferenc (születési neve: anyja neve: születési hely és idő: , lakcím: 3000 Hatvan, Batthyány utca 56., személyi azonosító: állampolgársága: magyar) mint Vevő /továbbiakban: **Vevő/** – között az alábbi feltételek mellett:

1. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. **Eladók** ezennel eladják fent nevezett vevőnek a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. Ingatlan-nyilvántartásában a **Hatvan Zárkert 10769** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 3000 Hatvanban található **szántó** művelési ágú **7021** m2 területű és **10.39** AK kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan egészhez viszonyított összesen **25122/42126-od** tulajdoni hányaduk (a továbbiakban, mint Ingatlanilletőség), a közösen megállapított **1.500.000,-Ft,** azaz egymillió-ötszázezer forint vételárért.

1.2. Vevő az okirat 1.1 pontjában meghatározott ingatlanilletőséget ezennel megtekintett, és ismert állapotban annak összes természetes és jogi alkotórészeivel és tartozékaival együtt megvásárolja 1/1 arányban adásvétel jogcímén.

2. TERMŐFÖLD MEGSZERZÉSÉVEL KAPCSOLATOS JOGNYILATKOZATOK

2.1. **Szerződő felek tudják, hogy a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez - figyelemmel a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Tv.) 7.§ (1) bekezdésére – a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása szükséges.**

Szerződő felek tudják, hogy jelen adásvételi szerződés az érvényessé válásától számított 30 napon belül kerül benyújtásra a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. Ingatlan-nyilvántartása részére.

2.2. Vevő nyilatkozza, hogy
- tulajdonszerzése nem esik a Földforgalmi Tv. 16 § (1) bekezdésében meghatározott **földszerzési maximum** korlátozása alá, melyre tekintettel nyilatkozza, hogy a tulajdonában és haszonélvezetében levő földterületek nagysága jelen szerződés keretében történő tulajdonszerzését is beszámítva **nem éri el** a **300 ha** mértéket.
- **nincs tulajdonában álló részarány tulajdon**, melynek összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már a tulajdonában, haszonélvezetében álló továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege **nem több mint 300** ha.
- **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos **jogerősen megállapított és fennálló díj vagy egyéb tartozása**.

Mezei Anna Mária	Mezei János Imre	Varga Erik	Gelencsér Ferenc
eladó	eladó	eladó	vevő

- a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben **nem** állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
- 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 - **véglegesen földvédelmi bírságot nem** szabott ki;
- részére a földszerzéshez vállalt kötelezettsége megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - **véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.**
- Vevő a Földforgalmi Tv. 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel **vállalja**, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt **maga használja**, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a törvényben meghatározott esetet kivéve – **más célra nem hasznosítja**.

2.3. Vevő nyilatkozza, hogy Földforgalmi Tv. 18. § (1) bekezdésének alapján elővásárlási joga nem áll fenn. Vevő, mint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy nyilatkozza, hogy a birtokában álló föld(ek) területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

2.4. Eladók nyilatkozzák, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség nincsenek haszon bérbe adva.

3. JOG- ÉS KELLÉKSZAVATOSSÁG

3.1. Eladók az ingatlanilletőségre vonatkozó tulajdonjogukat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvéd által lekért hiteles tulajdoni lap másolattal igazolták. (INYER/TULLAP/20261006/10916). Varga Erik tulajdoni hányadot eladó nyilatkozza, hogy tulajdonjogának bejegyzése *(és Vargáné Mezei Emőke tulajdonjogának törlése)* öröklés jogcímén INYER/2026/1063968/3 széljegyszámon folyamatban van

3.2. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni lapját a szerződés aláírása előtt megtekintette, az abban foglaltak teljes körűen megismerte és megértette.

3.3. Eladók szavatolják a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség teher-, per-igénymentességét, kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanilletőséget semminemű köztartozás nem terheli. Amennyiben bármilyen ilyen természetű igény felmerülne a szerződéskötés időpontjáig, úgy azt Eladók kötelesek viselni valamennyi költségvonzatával együtt.

3.4. Eladók szavatolják, hogy harmadik személyeknek az ingatlanilletőséget érintően nincsen olyan joga, amely vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná.

3.5. Eladók kijelentik, és szavatosságot vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség rejtett hibáiról tudomásuk nincs.

4. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

4.1. Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy saját anyagi erőforrásból banki átutalás útján az jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követő 15 naptári napon belül megfizeti Eladók részére az 1.500.000,-Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összegű teljes vételárat eladók között egyenlő arányban (Mezei Anna Mária részére 500.000,-Ft, összeget, Mezei János Imre részére részére 500.000,-Ft, összeget, akként hogy azt okiratszerkesztő ügyvéd dr. Takács Gábor OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú letéti számlára teljesítik. Vevő a közlemény rovatban az alábbiakat tünteti fel: vételár **Hatvan Zárkert 10769** hrsz. Eladók nyilatkozzák, hogy dr. Takács Gábor letéti számlájára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésként fogadják el.

4.2. Letétkezelő és okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy Eladók részére ügyvédi letétből a vételárat a hatósági jóváhagyástól számított 8 naptári napon belül kifizeti.

Mezei Anna Mária	Mezei János Imre	Varga Erik	Gelencsér Ferenc
eladó	eladó	eladó	vevő

4.3. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanilletőség vételára az ingatlanilletőség megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra. Az ingatlanilletőség vételára az ingatlanilletőség valós forgalmi értékét tükrözi. Vevő nyilatkozza, hogy megismerte az ingatlanilletőség jelenlegi műszaki állapotát, és az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló egyéb körülményeket, így Vevő nyilatkozza, hogy a vételár az ingatlanilletőség forgalmi értékével teljes mértékével arányos. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják. [Ptk.6:98.§ (2)].

5. NYILATKOZAT AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS RÉSZÉRE

5.1. Eladók tulajdonjogukat a vétel tárgyát képező ingatlanra a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartják.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a Eladók vételár ügyvédi letétről történő kifizetését követően külön okirat keretében feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjog Vevő javára 1/1 arányban az adásvételi szerződésben megjelölt **Hatvan Zárkert 10769** helyrajzi számon nyilvántartott egészhez viszonyított összesen **25122/42126**-od tulajdoni illetőségükre adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, Eladók tulajdonjogainak egyidejű törlésével.

6. BIRTOKBA ADÁS

6.1. Eladók tulajdoni illetőség birtokát a vételár megfizetését követő 8 naptári napon belül jelen okirat aláírásával egyidejűleg adják Vevő birtokába.

7. MEGHATALMAZÁS

7.1. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Takács Gábor egyéni ügyvédet (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 16. 1/7., KASZ: 36069934) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint, hogy Feleket az ingatlanügyi hatóság előtt és az illetékes Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt teljes körűen képviselje a vevő tulajdonjogának bejegyzésével, az eladók tulajdonjogának törlésével kapcsolatos eljárásban, a bejegyzés esetleges helyesbítésével kapcsolatos eljárásban, minden egyéb a jogügylet teljesedésbe menéssel kapcsolatos hatósági eljárásban.

Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben vagy a bejegyzési engedélyben szereplő esetleges elírást, adathiányt helyettük és nevükben javítsa, kiegészítse az eredeti példányokon oly módon, hogy a javítással érintett szövegrésznél a Felek helyett és nevében a Felek kézjegye helyett eljáró ügyvéd saját kézjegyével (valamint keltezéssel) lássa el a javított okiratot az Inytv. vhr. 127.§-a alapján.

Vevő továbbá meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az illetékkiszabáshoz szükséges B400E NAV adatlapot helyette szükség esetén aláírja és Vevő - vagy a Vevő által a jelen pontban adott meghatalmazás alapján az eljáró ügyvéd által – aláírt adatlapot az Adóhatóság, illetve az ingatlanügyi hatóság részére benyújtsa.

Az eljáró ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja.

A Felek kifejezetten kérik a 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 85. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel, hogy az ingatlanügyi hatósági határozatot az illetékes ingatlanügyi hatóság számukra közvetlenül kézbesítése.

Mezei Anna Mária	Mezei János Imre	Varga Erik	Gelencsér Ferenc
eladó	eladó	eladó	vevő

8. ZÁRÓ ÉS VEGYES RENDELKEZÉSEK

8. **Szerződő felek állandó magyarországi lakóhellyel rendelkeznek, magyar állampolgárok.** Szerződő felek nyilatkozzák, hogy tulajdonátruházási és szerzési képességeikben nem korlátozottak. Szerződő felek között vitás kérdés nincs.

9. A jelen adásvételi szerződésből eredő netáni per esetére felek kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes, hatáskörrel rendelkező járásbíróság kizárólagos illetékességét, és annak az okirat aláírásával egyidejűleg alávetik magukat.
10. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta feleket a jelen tulajdon-átruházással kapcsolatos polgári jogi, adójogi és illetékjogi, és eljárásjogi szabályokról, míg szerződő felek nyilatkozzák, hogy a részükre adott tájékoztatást megértették, és tudomásul vették. A jelen okirat elkészítésével és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költség, díj, és illeték vevőt terheli, míg a jogügylettel kapcsolatosan esetlegesen fizetendő személyi jövedelemadó fizetése, és a SZJA bevallási kötelezettsége eladót terheli.
11. Felek és eljáró ügyvéd megállapodnak abban. hogy a 2017. évi LXXVIII. törvény 28.§ (5) bekezdése alapján az ügyvéd kártértiési felelősségét korlátozzák, így az ügyvéd kártérítési felelőssége körében nem köteles megtéríteni az általa okozott kárnak az ügyvédi kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét meghaladó részét.
12. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárulást adtak ahhoz, hogy a jelen jogügylet vonatkozásában okiratszerkesztő ügyvéd azonosításukat, a részére átadott személyi igazolványok, és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján elvégezze, adataikat az információ önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, és a 2017. évi LIII. törvényben (Pénzmosási törvény) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
13. Szerződő felek jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismerik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges adatokat és jogi tényeket a valóságnak megfelelően közölték okiratszerkesztő ügyvéddel, aki ezek ismeretében szerkesztette meg jelen okiratot. Fentieken túlmenően felek egyéb rendelkezéseket a szerződésbe nem kívántak foglalni.
14. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény vonatkozó szabályai az irányadók.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás, okiratszerkesztő ügyvéd általi részletes megmagyarázás és kellő megértés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt okiratszerkesztő ügyvéd előtt saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták.

Hatvan, 2026. október 6.

Mezei Attila Mária	Mezei János	Varga Erik	Gelencsér Ferenc
eladó	eladó	eladó	vevő

Jelen okiratot készítettem
és ellenjegyzem:
KASZ: 36069934
Hatvan, 2026. október 6.

Dr. Takács Gábor
ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 16. 1/7.
ASZ.: 53121392-1-30
KASZ: 36069934