KIFÜGGESZTÉS NAPJA: 2026.11.05.
KÖZLÉS ELSŐ NAPJA: 2026.11.06.

A JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ HATÁRIDŐ UTOLSÓ NAPJA: 2026.12.07. A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ! LEVÉTEL NAPJA: 2026.12.08.



**Adásvételi szerződés**

amely létrejött egyrészről **Emri Józsefné** szül (születési hely, idő sz. sz.. azonosító jele 3214 Nagyréde, Gyöngyösi út 24. szám alatti lakos e szerződésben mint **eladó,** másrészről **Dravnyik-Kelemen Péter** szül. (anyja neve: , születési hely, idő: , személyi azonosító száma: FELIR azonosító: , hegyközségi azonosító: , *agrárkamarai azonosító szám.* NAK azonosító: , adóazonosító jele: , lakcím: 3214 Nagyréde, Rákóczi Ferenc út 2.), mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

Nógrádi Járási Hivatal Nagyréde

**1.)**

Az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Nagyréde külterület 0196/105 hrsz.** alatt nyilvántartott „szántó" művelési ágú, 2964 m² nagyságú, 3,91 AK értékű / 5. osztály / ingatlan. (INYER/TULLAP/20260930/239 megrendelésszámú tulajdoni lap adatai szerint)

**2.)**

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban 1/1 arányban - örökre és visszavonhatatlanul - megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant.

**3.)**

A felek az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **150.000,-Ft-ban azaz egyszázötvenezer** forintban állapítják meg. Az ingatlanon felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A felek kijelentik, hogy az ingatlanon az ültetvény ellenértéke, forgalmi értéke 0,-Ft, 150..000,- Ft a föld ellenértéke, forgalmi értéke.
A felek a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy az ingatlan földútról megközelíthető, jellemzően nem belvizes, valamint mezőgazdasági munkagéppel művelhető. A vevő a teljes vételárat képező **150.000,-Ft azaz egyszázötvenezer** forint összeget legkésőbb jelen szerződést jóváhagyó határozat kézhez vételét követő 8 napon belül köteles megfizetni az eladó részére akként, hogy azt átutalja az eladó vezetett számú bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

**4.)**

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adni ahhoz, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Nagyréde** külterület **0196/105 hrsz-ú** ingatlanra a vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén 1/1 arányban** bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

**5.)**

Az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon köteles a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

**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 ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratával, illetve a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. *A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre kötelezettséget kellene vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.*

**8.)**

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a fölhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

**9.)**

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 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** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, és az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

**A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §.ának (1) bekezdése d) pontja szerinti elővásárlási jogosult, azaz olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.**

**A vevő őstermelő, családi gazdálkodó. A vevő elővásárlási jogosult, amely elővásárlási jogával élni kíván és a Gyöngyösi Járási Hivatalnál nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510423/2015.**

**A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§. 7./alpontja értelmében földművesnek tekintendő, ezért a hivatkozott jogszabály 18.§.(1) bekezdés d/ pontja értelmében elővásárlási joggal rendelkezik, amely elővásárlási joggal élni kíván.**

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (4) bekezdése szerinti a.) pontban jelölt elővásárlási jogosult is, ugyanis őstermelők családi gazdaságának tagja. (ÖCSG: 00076675)

A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, 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 – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, 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. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelve az 1./ pontban körülírt ingatlani illetőség tulajdonjogát megszerezheti. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő föld - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg. A vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokába kerülő földdel együtt a birtokában lévő föld az 1200 hektár mértéket nem haladja meg.

**10.)**

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A szerződés megkötésével felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, földhivatali díj, tulajdoni lap díja, visszterhes vagyonátruházási illeték) a vevőt terheli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

**11.)**

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.

**12.)**

A felek (eladó és vevő mint meghatalmazók) megbízzák, meghatalmazzák a Vinczúr Ügyvédi Irodát meghatalmazottat (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és felek (eladó és vevő mint meghatalmazó) meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban (ingatlan-nyilvántartásbeli eljárásban) való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Vinczúr Zsolt (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) ügyvédet (meghatalmazottat), aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

A vevő kijelenti, hogy a földet földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy azt az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja; így szerzése illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és külön tényvázlat készítése nem igénylik.

Gyöngyös, 2026. szeptember 30.

**Emri Józsefné**
eladó

**Dravnyik-Kelemen Péter**
vevő

**Ellenjegyzem:**
**Gyöngyös, 2026. szeptember 30.**
**KASZ 36071427**