Közzététel időpontja: 2026.11.09
Jognyilatkozat megtételének kezdő napja: 2026.11.10.
Jognyilatkozat megtételének határideje: 2026.12.09.
A határidő jogvesztő! Levétel napja: 2026.12.10.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Spisák György jegyző

Karácsondi Polgármesteri Hivatal 3281 Karácsond, Szent István út 42.

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Bernáth** utóneve: **József**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága:
adóazonosító jele:
lakcíme: 3282 Nagyfüged, Ady Endre út 25.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

valamint:

családi neve: **Bernátné** utóneve: **Kis Éva**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága:
adóazonosító jele:
lakcíme: 3282 Nagyfüged, Ady Endre út 25.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: **Cseh** utóneve: **Franciska Erika**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
lakcíme: 3281 Karácsond, Csiszár út 1.
tartózkodási hely: 2370 Dabas, Dinnyés Lajos utca 4/A.
állampolgársága:
adóazonosító jele:
MVH által kiadott regisztrációs igazolás száma: 1003783625
mezőgazdasági őstermelői igazolvány sorszáma: 2040590
NAK: S328100040855
regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma: 510033/2/2014.03.19.
mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Jelen **Ingatlan adásvételi szerződés** tárgya a Bernáth József és a Bernátné Kis Éva Eladók egymás közti egyenlő – 234/468 – 234/468 – arányú (II/4,5.) tulajdonában álló

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Karácsond** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 055/31. hrsz**. alatt nyilvántartott „**rét**” művelési ágú **5377** m² nagyságú, **4,68** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel-, valamint a

Bernáth József és a Bernátné Kis Éva Eladók egymás közti egyenlő – ½ - ½ – arányú (II/3,4.) tulajdonában álló

a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Karácsond** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 060/35. hrsz**. alatt nyilvántartott „**szántó**” művelési ágú **3267** m² nagyságú, **8,00** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan II.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3100 Salgótarján, Rózsa út 2. fsz. 2.
Tel./fax: (32) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

A mai napon hatályos Ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint **az Ingatlan I. egészét terheli**

- a HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (cím: 3300 Eger, 216.) javára bejegyzett (III/5.) állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog (bejegyző határozat, érkezési idő: 238785/2/2024.07.18., eredeti határozat: 45462/2014.11.06.).

A mai napon hatályos Ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan II. vonatkozásában

a Bernáthné Kis Éva eladó – 1/2 - arányú Ingatlan-illetőséget (II/4.) terheli a Kis Lajosné szül. szül: anyja neve: I , utolsó ismert lakcíme: 3282 Nagyfüged, Ady Endre út 8. javára bejegyzett (III/2.) özvegyi jog, (bejegyző határozat, érkezési idő: 36460/2013.05.13.).

Bernátné Kis Éva Eladó előadja, hogy a néhai Kis Lajosné 2024. március 10. napján hunyt el, erre tekintettel a szerződő felek kifejezetten kérik, hogy a Karácsond, külterület, 060/35. hrsz-ú Ingatlan II. vonatkozásában a néhai Kis Lajosné javára bejegyzett özvegyi jog (III/2.) a hatályos ingatlan-nyilvántartásban törlésre kerüljön a II/4. rész alatt nyilvántartott tulajdoni-illetőségről.

Fentieken túl az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, amelynek meglétéért Eladók teljes szavatosságot vállalnak. Eladók nyilatkozata alapján az Ingatlanokat semmilyen olyan jog, illetve kötelezettség nem terheli, amely Vevőt annak birtoklásában zavarná, vagy akadályozná. Ennek meglétéért Eladók teljes szavatosságot vállalnak. Vevő az Ingatlanokat megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladók a Vevőt az Ingatlanok tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatták, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy az Ingatlan I.-et a III/5. rész alatt bejegyzett állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog teherről tudva és azt kifejezetten elfogadva kívánja megvásárolni adásvétel jogcímén.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan I. és az Ingatlan II. jogi jellege: Natura 2000 terület (bejegyző határozat, érkezési idő: 52978/2012.11.09.), amely tényt a szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten tudomásul vettek és elfogadtak.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlanoknak nincs bejegyzett földhasználója.

3.)

Eladók eladják, Cseh Franciska Erika Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja az - *állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati* jog *teherrel terhelten* – az Ingatlan I.-et és a per-, teher és igénymentes Ingatlan II-őt a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 1.700.000,-Ft azaz Egymillió-hétszázezer forint vételárért úgy, hogy az Ingatlan I. vételára 800.000.-Ft azaz Nyolcszázezer forint-, míg az Ingatlan II. vételára 900.000,-Ft azaz Kilencszázezer forint összegben került megállapításra. Eladók a vételár összegéből tulajdoni-illetőségeik arányában részesülnek.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan I. föld ellenértéke 800.000,-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy nincs semmilyen ültetvény benne. Az Ingatlan I. jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan I. nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel-, valamint

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan II. föld ellenértéke 900.000,-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy nincs semmilyen ültetvény benne. Az

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3300 Gyöngyös, Füzes út 5. fsz. 2.
Tel.: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

Ingatlan II. jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan II. nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel

Vevő a jelen okiart aláírásával egyidejűleg kötelezettséget válla arra, hogy a teljes vételár összegét, tehát a mindösszesen 1.700.000,-Ft azaz Egymillió-hétszázezer forint összeget megfizeti **legkésőbb 2026. október 26. napjáig** az **Eladók által egyenként megadott bankszámlaszámokra és alábbi vételárjutók szerint:**

- 850.000,-Ft azaz Nyolcszáz-ötvenezer forint összeg Bernáth József Eladó által megjelölt és a saját nevén lévő által kezelt bankszámlaszámra-, valamint

- 850.000,-Ft azaz Nyolcszáz-ötvenezer forint összeg Bernátné Kis Éva Eladó által megjelölt és a saját nevén lévő az által kezelt bankszámlaszámra. Eladók a teljes vételár összegéből tulajdoni-illetőségek arányában részesülnek.

Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladók saját nevükön lévő bankszámlaszámokra utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként mindkettő Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Ingatlan 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 Eladók kötelesek az Ingatlanok vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

A Bernáth József és a Bernáthné Kis Éva Eladók e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat adják ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Karácsond** külterületi **055/31. hrsz., és a Karácsond** külterület **060/35. hrsz.** alatti ingatlanokra a Cseh Franciska Erika Vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz-, valamint szerződő felek együttesen kérik, hogy az Ingatlan II. tekintetében a néhai Kis Lajosné javára bejegyzett özvegyi jog (III/2.) az Ingatlan-nyilvántartásba törlésre kerüljön.

Eladók a jelen pontban rögzített és a részükre járó teljes vételár összegének átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban kötelesek elismerni okiratszerkesztő ügyvéd felé akként, hogy a Bernáth József és a Bernáthné Kis Éva Eladók kötelesek az általuk megadott bernat.eva@t-online.hu e-mail címről írásban megerősíteni a részükre járó teljes vételár összegének hiánytalan banki jóváírását az okiratszerkesztő ügyvéd által megadott viktor@szabodr.hu e-mail címre.
Eladók a tulajdonjoguknak átruházását, valamint a Cseh Franciska Erika Vevő javára a kizárólagos – 1/1 - arányú tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének engedélyezését tartalmazó hozzájáruló nyilatkozataik 4 eredeti példányát már most aláírják és ügyintéző ügyvédnél letétbe helyezik azzal, hogy azok az ingatlan-nyilvántartás felé történő felhasználására kizárólag a teljes vételár Eladók részére történő kiegyenlítését követően kerülhet sor.

Ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladók által aláírt és letétbe helyezett „Bejegyzési engedély" c. okiratot a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a teljes vételár

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bíza út 5. fsz. 2.
Tel.: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

Eladók részére történő megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb három munkanapon belül benyújtja a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. részére.

5.)

Az eladók az Ingatlanokat a vevő földhivatal előtti tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlanok 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 eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő 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 vállal 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 vállalja.

7.)

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 - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződést - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell.

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. § -ban szabályozott elővásárlási jog nem illeti meg.

A vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő 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 földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának 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 állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő 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

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bíza út 5. fsz. 2.
Tel./fax: +36 (37) 30[illegible]
E-mail: viktor@sza

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.

8.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet 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 visszterhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

9.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy ingatlan 15 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettség keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles. **10.)**

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.

11.)

A szerződő felek, tehát a Bernáth József és a Bernáthné Kis Éva Eladó és a Cseh Franciska Erika Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, 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 kérik 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 20.

Bernáth József	**Bernáthné Kis Éva**	**Cseh Franciska Erika**
Eladó	Eladó	Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 20. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
KASZ.: 36069026
E-mail: viktor@szabodr.hu

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu