Kifüggesztés napja: 2026.11.09.
Közlés első napja: 2026.11.10.
Ha elővásárlásra jogosult
jogutódlással a végzés
napjától számított 30 napos határidőből
utolsó napja: 2026.12.09.
Ha a határidőből jogvesztő!

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Kerekes** utóneve: **Ákos József**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága:
adóazonosító:
lakcíme: 1161 Budapest, Kossuth Lajos utca 82.
mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: **Hurta** utóneve: **József István**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága:
lakcíme: 6640 Csongrád, Tanya 007259/0001
adóazonosító jele:
Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: S664000486611
mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Kerekes Ákos József Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/3.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Gyöngyöspata** ingatlan-nyilvántartásában a **külterület 0246/48. hrsz**. alatt nyilvántartott „**szőlő**" művelési ágú, **3382** m² nagyságú és **16,47** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel-, valamint a

Kerekes Ákos József Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/3.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Gyöngyöspata** ingatlan-nyilvántartásában a **külterület 0376/166. hrsz**. alatt nyilvántartott „**szőlő**" művelési ágú, **3078** m² nagyságú és **23,55** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan II.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel és végül a

Kerekes Ákos József Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/3.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Szűcsi** ingatlan-nyilvántartásában a **külterület 0103/20. hrsz**. alatt nyilvántartott „**szőlő**" művelési ágú, **128** m² nagyságú és **0,71** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan III.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel

2.)

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Fő tér 5. I. em. 2.
Telefon: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan I. II. és a III. per-, teher-, és igénymentesek, amelynek meglétéért az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlanoknak (I.II. és III.) Kerekes Ákos József Eladó a bejegyzett földhasználója „saját tulajdon" jogcímén.

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

Kerekes Ákos József Eladó eladja, Hurta József István Vevő pedig kizárólagos – 1/1 - arányban megvásárolja a per-, teher- és igénymentes Ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 510.000,-Ft, azaz Ötszáztízezer forint vételárért úgy, hogy az Ingatlan I. vételára 250.000,-Ft azaz Kettőszázötvenezer forint, míg az Ingatlan II. vételára 250.000,-Ft azaz Kettőszázötvenezer forint-, és végül az Ingatlan III. vételára 10.000,-Ft azaz Tízezer forint összegben került megállapításra.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan I. föld ellenértéke 200.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 50.000,-Ft. Az Ingatlan I.-ben jelenleg „tramini és cserszegi fűszeres" szőlő ültetvény van ültetve. 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

a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan II. föld ellenértéke 200.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 50.000,-Ft. Az Ingatlan II.-ben jelenleg „tramini és cserszegi fűszeres" szőlő ültetvény van ültetve. Az 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 és végül

a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan III. föld ellenértéke 5.000-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 5.000,-Ft. Az Ingatlan III.-ban jelenleg „tramini" szőlő ültetvény van ültetve. Az Ingatlan III. 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.

3.)

A felek az Ingatlanok vételárát tehát kölcsönösen 510.000,- Ft-ban, azaz Ötszáztízezer forintban állapították meg.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes vételár összegét, tehát az 510.000,- Ft azaz Ötszáztízezer forintot megfizetni az Eladó részére **az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül** az Eladó által megjelölt és az Eladó felesége – · saját nevén - lévő és az által kezelt bankszámlaszámra.

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 saját nevén 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 Ingatlanok vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

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

4.)

A Kerekes Ákos József Eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Gyöngyöspata,** külterületi **0246/48. hrsz-ú-,** valamint az **Gyöngyöspata,** külterület **0376/166. hrsz.-ú,** alatti ingatlanokra és a Hurta József István vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

Eladó a jelen pontban rögzített és a részére járó teljes vételár összegének átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban köteles elismerni okiratszerkesztő ügyvéd felé akként, hogy a Kerekes Ákos József Eladó köteles az általa megadott botondpince@gmail.com e-mail címről írásban megerősíteni a részére járó teljes vételár összegének hiánytalan banki jóváírását az okiratszerkesztő ügyvéd által megadott viktor@szabodr.hu e-mail címre.

Eladó a tulajdonjogának átruházását, valamint a Hurta József István Vevő javára a kizárólagos – 1/1 - arányú tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének engedélyezését tartalmazó hozzájáruló nyilatkozatai 4 eredeti példányát már most aláírja és ügyintéző ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azok az ingatlan-nyilvántartás felé történő felhasználására kizárólag a teljes vételár Eladó részére történő kiegyenlítését követően kerülhet sor.

Ügyintéző ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó által aláírt és letétbe helyezett „Bejegyzési engedély" c. okiratot a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb három munkanapon belül benyújtja a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. részére.

5.)

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

6.)

Az eladó az átruházott ingatlanok 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. Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének meghozatalát követően is az 1. pont alatt részleteztt Ingatlanok teljes egészében per-, teher-, és igénymentes lesz, ellenkező esetben az Eladó kötelessége az ingatlanok teljes tehermentesítése önerőből a jogerős határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül és mindezt köteles ezen a határidőn belül leigazolni a dr. Szabó Viktor ügyintéző ügyvéd részére.

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.

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bóza út 5. I. e. 2.
Telefon: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

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. 10. § 2. pontja alapján nem minősülnek földművesnek, erre tekintettel a Vevőt a 18. § (1) bek-ben szabályozott elővásárlási jog nem illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedik 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 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 állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. A Vevő a jelen szerződés aláírásával akként 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 kijelenti, hogy nem rendelkezik 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.*

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bíza u. 5. I. e. 2.
Tel./fax: +36 37/300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevők viselik.

10.)

Az eladó tudomással bír arról, hogy 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 veszik okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

12.)

A szerződő felek, tehát a Kerekes Ákos József Eladó és a Hurta József István Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen Ingatlan Adásvételi szerződés elkészítésével,- továbbá **mindhárom Ingatlan vonatkozásában** a Kerekes Ákos József Eladó – 1/1 – arányú tulajdonjogának törlésével és a Hurta József István Vevőnek a kizárólagos – 1/1 – arányú tulajdonjogának illetékes Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. és 4. előtti bejegyzésével **adásvétel jogcímén**, valamint a jelen okirat elkészítésével és 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.

13.)

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelem elírása esetén azt is kijavítsa az okiratszerkesztő ügyvéd.

14.)

Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő esetleges jogvitáik esetére az értékhatártól függően az Ingatlanok fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

15.)

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

Gyöngyös, 2026. október 19.

Kerekes Ákos József
Eladó

Hurta József István
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 19. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ.:36069026

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