A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Záradék:
A hirdetm
A hirdetmény [illegible] közzétételének napja: 2026.11.10.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő kezdő napja: 2026.11.11., utolsó napja: 2026.12.11.
E határidő jogvesztő!
Tényleges napja: 2026.12.14.
Visonta, 2026.12.11.

Jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Holló** utóneve: **István**
születési családi neve: [illegible] születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve:] személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3275 Detk, Széchenyi István utca 15.
mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: **Kolarovszki** utóneve: **László**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 1118 Budapest 11, Sasadi út 87. fsz. 1. a.
agrárkamarai nyilvántartási szám:]
adóazonosító jele:
regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:
mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Holló István Eladó kizárólagos – 1/1 – arányú (II/6,7,8.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Visonta, külterület** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 026/17. hrsz**. alatt nyilvántartott „**szántó, fásított terület**” művelési ágú, **5 ha és 0450** m² nagyságú, **37,30** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan I.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel-, valamint a

Holló István Eladó mindösszesen – 129778/207054 – arányú (II/21,22,23.) tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Visonta, külterület** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 026/19. hrsz**. alatt nyilvántartott „**erdő**” művelési ágú, **2 ha és 0617** m² nagyságú, ingatlan-illetőség (továbbiakban: Ingatlani-illetőség II.) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel

2.)

Az Ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint **Ingatlan I. és az Ingatlan-illetőség II.** teljes egészében per,- teher és igénymentesek, amelynek meglétéért az Eladó teljes szavatosságot vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan I.-nek Holló István Eladó a bejegyzett földhasználója “saját tulajdon” jogcímén-, az Ingatlan-illetőség II.-nek nincs bejegyzett földhasználója.

3.)

Kolarovszki László Vevő az Ingatlan I-et és z Ingatlan-illetősége II.-őt megtekintett állapotban vásárolja meg **adásvétel jogcímén**. Holló István Eladó a Kolarovszki László Vevőt az Ingatlan I. és az ingatlan-illetőség II. tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatta, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Holló István Eladó eladja, Kolarovszki László Vevő pedig megvásárolja a per-, teher- és igénymentes Ingatlan I-et kizárólagos – 1/1 – arányban, valamint az Ingatlani-illetőség II-őt mindösszesen – 129778/207054 - arányban a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 15.209.280,-Ft, azaz Tizenötmillió-kettőszázkilencezer-kettőszáznyolcvan forint vételárért úgy, hogy az Ingatlan I. vételára 12.108.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió-száznyolcezer forint, míg az Ingatlan-illetőség II. vételára 3.101.280.,-Ft azaz Hárommillió-százegyezer-kettőszáznyolcvan 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. szántó vonatkozásában a föld ellenértéke 11.374.560-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 0,-Ft., tekintettel arra, hogy jelenleg nincs ültetvény ültetve -, továbbá a fásított terület vonatkozásában a föld ellenértéke 611.200,-Ft illetve az azon található ültetvény ellenértéke 122.240,-Ft. tekintettel arra, hogy jelenleg cserjés terület. 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-illetőség II. föld ellenértéke 2.584.600.-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 516.680,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan-illetőség II. jelenleg cserjés terület. Az Ingatlan-illetőség II. jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan-illetőség II. nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel

4.)

A felek az Ingatlan I. és az Ingatlan-illetőség II. vételárát tehát kölcsönösen 15.209.280,-Ft-ban, azaz Tizenötmillió-kettőszázkilencezer-kettőszáznyolcvan forintban állapították meg.

A Vevő a jelen okirat aláírását aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvéd előtt saját erőként és banki átutalás útján megfizetett az Eladó részére 7.604.640,- Ft azaz Hétmillió-hatszáznégyezer-hatszáznegyven forint összegű **előleget** az Eladó által kifejezetten megjelölt és az ő saját nevén lévő az MBH Bank Nyrt. által vezetett **50464795-10005776-00000000** számú bankszámlaszámra, amely 7.604.640,- Ft azaz Hétmillió-hatszáznégyezer-hatszáznegyven forint **előleg összegének** hiánytalan átvételét / banki jóváírását az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő vevői teljesítést szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként Eladó elfogadja és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti előleg összegét, tehát a mindösszesen 7.604.640,-Ft azaz Hétmillió-hatszáznégyezer-hatszáznegyven forintot a jelen pontban az Eladó által kifejezetten megjelölt és az MBH Bank Nyrt-nél vezetett és a Holló István eladó saját nevén lévő bankszámlaszámára fizesse meg banki átutalás útján, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként Eladó elfogadja.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes hátralékos vételár összegét, tehát 7.604.640,-Ft azaz Hétmillió-hatszáznégyezer-hatszáznegyven 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 Holló István Eladó saját nevén lévő az MBH Bank Nyrt. által vezetett 50464795-10005776-00000000 számú

bankszámlaszámra.

Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlaszámra történő vevői teljesítést szerződésszerű, saját kezeihez történő teljesítésként elfogadja és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a teljes fentiek szerinti hátralékos vételár összegét, tehát a mindösszesen 7.604.640,-Ft azaz Hétmillió-hatszáznégyezer-hatszáznegyven forint összeget a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladó saját nevén lévő bankszámlaszámára fizesse meg banki átutalás útján, azt szerződésszerű, saját kezeihez történő teljesítésként az Eladó elfogadja.

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó részéről a fentiek szerint a saját maga által megadott bankszámlaszámon jóváírásra került.

Eladó a jelen pontban rögzített hátralékos vételár összegének átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban köteles elismerni ügyintéző ügyvéd előtt. Eladó az előteljesítéshez hozzájárul.

Az Eladó fentiek szerinti értesítésének elmaradása esetén a Vevő is jogosult a fenti hátralékos vételár összegének kifizetését eljáró okiratszerkesztő ügyvéd felé visszavonhatatlan banki átutalási igazolás útján igazolni.

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 előleg összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

5.)

A Holló István Eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék a **Visonta,** külterületi **026/17. hrsz-ú-,** valamint a **Visonta,** külterület **026/19. hrsz.-ú,** alatti ingatlanokra és a Kolarovszki László Vevő tulajdonjogát a **Visonta**, külterület **026/17.** hrsz.-ú Ingatlan I. vonatkozásában a kizárólagos – 1/1 – arányban-, valamint a **Visonta**, külterület **026/19.** hrsz.-ú ingatlan-illetőség II. vonatkozásában mindösszesen – 129778/207054 – arányban **adásvétel jogcímén** bejegyezzék a teljes vételár részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

6.)

Az eladó az Ingatlan I.-et és az Ingatlani-illetőség II.-őt e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan I. és az Ingatlan-illetőség II. hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan I. és az Ingatlan-illetőség II. tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.).

7.)

Az eladó az átruházott ingatlan I. és az Ingatlan-illetőség II. 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.

8.)

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.

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-illetőség 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.

9.)

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. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. §-ban szabályozott elővásárlási jog nem illeti meg.

A vevő a 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 és tulajdonostárs 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 és tulajdonostárs nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő és tulajdonostárs 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 - *hivatkozva a - 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 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.

10.)

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 és tulajdonostárs viseli.

11.)

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.

12.)

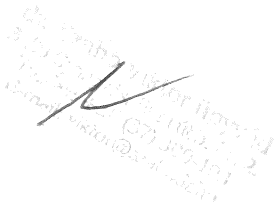
Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről. **Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt őt megillető illetékmentességet az ingatlan tekintetében.**

13.)

A szerződő felek, tehát a Holló István Eladó és a Kolarovszki László 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 a Holló István Eladó az Ingatlan I. vonatkozásában a kizárólagos – 1/1 – arányú-, valamint az Ingatlan-illetőség II. vonatkozásában a mindösszesen – 129778/207054 - arányú tulajdonjogának *törlésével* és a Kolarovszki László Vevő az Ingatlan I. tekintetében a kizárólagos – 1/1 – arányú-, valamint az Ingatlan-illetőség vonatkozásában a mindösszesen – 129778/207054 - arányú tulajdonjogának illetékes Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtti bejegyzésével **adásvétel jogcímén**, 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.

14.)

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben-, valamint 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.



15.)

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

16.)

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

Gyöngyös, 2026. október 08.

Holló István Eladó	**Kolarovszki László** Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 08. 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