A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Záradék
A hirdetmény 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!
Levétel napja: 2026.12.14
Visonta, 2026.12.14.

jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Szabó** utóneve: **Vilmosné**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3274 Ludas, Fő út 18.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: **Hornyák** utóneve: **Zoltán**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3271 Visonta, Csapás utca 5.
adóazonosító jele:
MVH regisztrációs száma:
NAK.:
regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma:
mint vevő és tulajdonostárs (továbbiakban: Vevő és tulajdonostárs)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Szabó Vilmosné Eladó – 1125/3561 – arányú (II/1.) tulajdonát képezi az alábbi **külterületi ingatlan**:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Visonta** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 032/84. hrsz.** alatt nyilvántartott „**szőlő**” művelési ágú, **4655** m² nagyságú, **35,61** AK értékű ingatlan-illetőség (továbbiakban: Ingatlan-illetőség) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel. Az Ingatlan további tulajdonostársa Hornyák Zoltán Vevő – 1316/3561 – arányban (II/3.)-, valamint Szerényi Júlia Eszter tulajdonostárs - 1120/3561 - arányban (II/4.), amely tényt a szerződő felek a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten tudomásul vettek és elfogadtak.

2.)

Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az egész Ingatlan-illetőség (II/1.) per-, teher-, és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállal.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlan-illetőségnek (II/1.) nincs bejegyzett földhasználója.

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

Szabó Vilmosné Eladó eladja, Hornyák Zoltán Vevő pedig megvásárolja a per-, teher-, és igénymentes – 1125/3561 - arányú Ingatlan-illetőséget (II/1.) a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 350.000,-Ft, azaz Háromszáz-ötvenezer forint vételárért **adásvétel jogcímén**.

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3271 Visonta, Fő út 2.
Tel.: +36 (37) 300-101
szabo.viktor@szabo.hu

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan-illetőség föld ellenértéke 200.000,-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 150.000,-Ft. Az Ingatlan-illetőségben jelenleg „irsai olivér" fajtájú szőlő ültetvény van elültetve. Az Ingatlan-illetőség jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0,-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan-illetőség nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

3.)

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes vételár összegét, tehát a 350.000,-Ft azaz Háromszázötvenezer forintot **teljes vételár jogcímén** megfizetni az Eladó részére **az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül** a Szabó Vilmosné Eladó által megjelölt és a saját nevén lévő és a CIB Bank Zrt. által kezelt **10700282-62060154-51100005** 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.

Eladó a jelen pontban rögzített teljes vételár átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban köteles elismerni ügyintéző ügyvéd előtt és ezzel egyidejűleg köteles aláírni a bejegyzési engedélyt a Vevő javára. Eladó az előteljesítéshez hozzájárul.

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 Ingatlan-illetőség vételárának **teljes** összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

A Szabó Vilmosné Eladó e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy az Eladó – 1125/3561 - arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Visonta** külterületi **032/84. hrsz,** alatti ingatlan-illetőségre a Hornyák Zoltán vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** – 1125/3561 – arányban bejegyezzék a teljes vételár Eladó részére történő megfizetését követően benyújtásra kerülő Bejegyzési engedély alapján.

5.)

Az Eladó az Ingatlan-illetőséget e szerződés aláírásával egyidejűleg adja a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan-illetőség hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan-illetőség tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlan-illetőséghez kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan-illetőség 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 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, Kossuth tér 2. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabo.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-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 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. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. d) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk 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 nyilatkoznak továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a 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 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.

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.*
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.

10.)

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

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.

11.)

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-illetőség tekintetében.

12.)

A szerződő felek, tehát a Szabó Vilmosné Eladó és a Hornyák Zoltán Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, annak 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 21.

Szabó Vilmosné
Eladó

Hornyák Zoltán
Vevő és tulajdonostárs

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 21. 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