A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **Ötvös Adrienn** szül.: n (szül.: r, an.: i személyazonosító jel: , személyazonosító igazolvány szám: E, lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: adóazonosító jel:) 3360 Heves, Móra Ferenc u. 7., **Ötvös Zoltán** szül.: (szül.: ., an.: ı, személyazonosító jel: , személyazonosító igazolvány szám: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: , adóazonosító jel:) 3360 Heves, Erdőtelki u. 22., **Visnyei Lajos** szül.: (szül.: , an.: a, személyazonosító jel: 0, személyazonosító igazolvány szám: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: nem rendelkezik vele, adóazonosító jel:) 3346 Bélapátfalva, Arany János u. 24., **Visnyei Péter** szül.: r (szül.: 1., an.: a, személyazonosító jel: 1 349, személyazonosító igazolvány szám: 1 , lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: nem rendelkezik vele, adóazonosító jel:) 3327 Novaj, Petőfi Sándor u. 30. és **Keller Józsefné** szül.: ı (szül.: ., an.: a, személyazonosító jel: , személyazonosító igazolvány szám: , lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: nem rendelkezik vele, adóazonosító jel:) 3300 Eger, II. Rákóczi Ferenc u. 67. 3. em. 7. szám alatti lakosok, mint **eladók** ----------

másrészről: **Sáfrán Zsolt** szül.: ., an.: ı, személyazonosító jel: , személyazonosító igazolvány szám: lakcímet igazoló hatósági igazolvány szám: Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosítószáma: adóazonosító jel:) 3359 Tenk, II. Rákóczi Ferenc út 3. szám alatti lakos, mint **vevő** között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladók tulajdonát képezi a **Heves külterület, 0171/6 hrsz.** alatt nyilvántartott **fásított terület, szántó** megnevezésű, **10 ha 6547 m²** nagyságú, **91,17 AK** értékű ingatlan **6682/9235-öd** tulajdoni hányada. Ötvös Adrienn eladó 982/9235-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 11. sorszám alatt a 34605/2011.11.14. számú határozattal került bejegyzésre. Ötvös Zoltán eladó 2578/9235-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 12. és 14. sorszámok alatt a 30556/2017.01.30. és 431603/2/2021.03.04. számú határozatokkal került bejegyzésre. Visnyei Lajos eladó 781/9235-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 17. sorszám alatt, Visnyei Péter eladó 781/9235-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 18. sorszám alatt és Keller Józsefné eladó 1560/9235-öd tulajdoni hányadú tulajdonjoga a tulajdoni lap II. rész 19. sorszámok alatt a 431290/2023.02.08. számú határozattal került bejegyzésre. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint tehermentes. Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan jellege mezőgazdasági ingatlan, tanya, típusa felépítmény nélküli mezőgazdasági ingatlan, melyre tekintettel felépítmény nincs és a 6682/9235-öd tulajdoni hányad tiszta forgalmi értékét **10.407.456,-Ft**-ban határozzák meg (melyből a fásított terület értéke 597.505,-Ft és a szántó értéke 9.809.951,-Ft).

2. Eladók eladják, vevő pedig megvásárolja **adásvétel** jogcímén az eladók tulajdonát képező 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladókat megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadokat, a kölcsönösen kialakított és elfogadott **10.407.456,-Ft** (Tízmillió-négyszázhétezer-négyszázötvenhat forint) összegű vételár megfizetése ellenében.
   Vevő a teljes vételárat az elővásárlásra jogosultak részére nyitva álló határidő leteltét követően és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásáról való tudomás szerzést követő 8 napon belül fizeti meg az eladók részére átutalással, Ötvös Adrienn eladó részére 1.529.500,-Ft-ot a K&H Bank Zrt-nél az eladó saját nevén vezetett számú számlára, Ötvös Zoltán eladó részére 4.015.328,-Ft-ot az MBH Bank Nyrt-nél az eladó saját nevén vezetett .

3 számú számlára, Visnyei Lajos eladó részére 1.216.436,-Ft-ot az MBH Bank Nyrt-nél az eladónak a nejével közös néven vezetett) számú számlára, Visnvei Péter eladó részére 1.216.436,-Ft-ot a K&H Bank Zrt-nél az eladó saját nevén vezetett számú számlára és Keller Józsefné eladó részére 2.429.756,-Ft-ot az OTP Bank Nyrt-nél az eladónak a férjével közös néven vezetett - számú számlára. Eladók kijelentik, hogy a vételár fentebb rögzített számlákra és összegekben való megfizetését saját kezükhöz való teljesítésként elfogadják. Szerződő felek kijelentik, hogy az átutalások akkor tekinthető teljesítettnek, ha a fentebb rögzített számlákon jóváírásra kerülnek.

3. Eladók a Ptk. 6:216. § (1) bekezdése alapján a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják. Ennek megfelelően vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az eladók teljes vételár átvételét követő hozzájárulása szükséges. Szerződő felek megállapodása alapján eladók jelen okirat 4. pontjában a hozzájárulásukat előzetesen megadják, figyelemmel arra, hogy jelen okirat csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően nyújtható be a földhivatalhoz. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák az okiratot készítő ügyvédet, hogy jelen okiratot a teljes vételár kifizetését követően – az annak megtörténtéről kiállított írásbeli igazolás kézhezvétele után – nyújtsa be a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztályához ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.

4. Eladók minden joguktól mentesen – a jelen okirat 3. pontjában rögzítettekre tekintettel, feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, **adásvétel** jogcímén, az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladókat megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadokra vonatkozóan, a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartási részlegénél.

5. Szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladókat megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadok haszonbérleti szerződések alapján, 2026.04.10. napjától 2033.12.31. napjáig és 2026.04.15. napjától 2035.12.31. napjáig a vevő használatában állnak (haszonbérleti díj mértéke: 70.000,-ft/ha/év és 40kg/AK/ha/év búza júliusi tőzsdei ára), így vevő azoknak birtokába van és a birtokba lépése napjától jogosult azok hasznaira és viseli az azokhoz kapcsolódó terheket, tulajdonoskénti átvétele a teljes vételár megfizetésével egyidejű.

6. Az 1. pontban részletesen körülírt ingatlanon az eladókat megillető 1. pontban részletesen körülírt tulajdoni hányadok az e-ing rendszer adatbázisából az INYER/TULLAP/20261028/9561 ügyszám alatt kiadott E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint tehermentesek és eladók azok valamennyi egyéb teher-, per- és igénymentességéért is vállalják a szavatosságot.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és jelen jogügylet létesítési jogukat és képességüket jogszabály vagy tiltó rendelkezés nem korlátozza.
   Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, továbbá a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földtv.) 5. § 7. pontja szerinti földműves, valamint életvitelszerű lakóhelye több mint 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, így a Földtv. 10. §-a és 16. § (1) bekezdése szerint nyilatkozatot tesz és kijelenti, hogy tulajdonszerzése a most megszerzendő ingatlanilletőségre (továbbiakban: föld) vonatkozóan nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba, azaz a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága a jelen okirattal megszerzésre kerülő föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximumot), továbbá a Földtv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint elővásárlásra jogosult.
   Vevő a Földtv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, hogy a birtokbavételt követően a 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 öt évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a Földtv. 14. § (1) és (2) bekezdései szerint nyilatkozatot tesz, 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), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
Vevő a Földtv. 27. § (2) bekezdés bb) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabtak ki, így erre figyelemmel megtagadási ok nem áll fenn.
Szerződő felek és az okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) 3. § h) pontja alapján a jelen jogügylettel érintett ingatlan termőföldnek minősül, ezért kivétel a Hövtv. 3. § c) pontja alapján az ingatlan fogalma alól, így jelen jogügyletre a Hövtv. hatálya nem terjed ki (továbbá Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2025. (XII.12.) önkormányzati rendelete 2026.04.24. napján hatályon kívül lett helyezve).

8. Ezen jogügylet költségei közül a tulajdoni lap díja az eladókat, míg az okiratszerkesztés és kapcsolatos eljárások ügyvédi munkadíja és a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díja a vevőt terheli.
Szerződő felek kijelentik, az okiratot készítő ügyvéd tájékoztatta az eladókat, hogy az 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.) 62. § (4) bekezdés 3. és 5. pontjai alapján az ingatlan átruházásából származó jövedelem az átruházásból származó bevétel (1)-(3) bekezdések szerinti összegekkel csökkentett fennmaradó összegének 60%-a a megszerzés évét követő harmadik évben (2023. évi szerzés esetén) és 0%-a a megszerzés évét követő ötödik és további évben (2011., 2017. és 2021. évi szerzések esetén), továbbá ezen jövedelem után az Szja tv. 63. § (1) bekezdése alapján az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie, továbbá a vevőt hogy az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján a jogügylet mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól, tekintettel arra, hogy a vevő a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya területileg illetékes Földhivatali Osztálya által 510194/2015.07.27. számon nyilvántartásba vett földműves.

9. Szerződő felek megbízzák dr. Keindl László ügyvédet ezen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával, aki jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást elfogadja. Szerződő felek és az okiratot készítő ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül és jelen jogügylet ügyvédi munkadíja az okiratot ellenjegyző ügyvéd által kiállított számlán kerül feltüntetésre.
Szerződő felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az okiratot készítő ügyvéd a 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján a jelen jogügyletre és abban résztvevő felekre tekintettel szükséges ügyfél-átvilágítást elvégezte, melyhez a felek a szükséges adatokat, okiratokat rendelkezésre bocsátották, nyilatkozatokat megtették és beleegyezéseket megadták.

Ezen adásvételi szerződést felek elolvasás és megértés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták.

Kelt.: Heves, 2026. október 28.

Ötvös Adrienn eladó | **Ötvös Zoltán** eladó | **Visnyei Lajos** eladó

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
kamarai azonosító szám: 36062803
Heves, 2026. október 28.

DR. KEINDL LÁSZLÓ
ügyvéd
3360 Heves, Szerelem A. út 1
Tel.: 06-20/26-444-69
E-mail: keindl.laszlo@gmail.com

Visnyei Péter eladó | **Keller Józsefné** eladó | **Sáfrán Zsolt** vevő

Záradék
A hirdetmény kifüggesztésének napja: 2026. év 11. hó 11. nap
ideje: 30. nap
A hirdetmény kifüggesztése
leoltének napja: 2026. év 12. hó 11. nap
leoltének napja: 2026. év 12. hó 16. nap
A hirdetmény kifüggesztését igazolom:

HEVESI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

.....
igazgatási ügyintéző

A határidő elmulasztása jogvesztő