Hirdetmény Záradék

Kifüggesztés napja: 2025.11.12.

Közlés kezdő napja: 2026.11.13.

A joginyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.14.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026.12.15

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

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

másrészről:

családi neve: **Hurta**
születési családi neve: Hurta
születési helye:
anyja neve:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 6640 Csongrád, Tanya 007259/0001
utóneve: **József István**
születési utóneve: József István
születési ideje:
személyi azonosítója:
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 3. 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 – Csuha Eszter saját nevén - lévő és az Erste bank Hungary Nyrt. 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
3300 Eger, Bajcsy-Zs. u. 2.
Telefon: +36 (37) 300-100
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, Kossuth tér 2.
Tel.: +36 (37) 300-134
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
3300 Eger, [illegible] tér 3. I. em. 2.
Telefon: (37) 309-[illegible]
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	**Hurta József István**
Eladó	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