Kifüggesztés napja: 2025-11-12
Közlés kezdő napja: 2025-11-13.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026-12-14.

Adásvételi szerződés

Levétel napja: 2025-12-15

amely létrejött egyrészről **Mezeiné Rácz Izabella** szül. Rácz Izabella (
3300 Eger, Talizmán utca 2.szám alatti lakos és **Nagy János Ferencné** szül. Rácz Magdolna (
3200 Gyöngyös, József Attila utca 16. szám alatti lakos e szerződésben mindketten mint **eladók,** másrészről **Sváb-Kovács Gergő** szül. **Sváb-Kovács Gergő**
, FELIR azonosító: ....., MVH azonosító: NAK azonosító: ....., lakcím: 3035 Gyöngyöspata, Fő út 98.), mint **vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Nagy János Ferencné 136/3654 arányú és Mezeiné Rácz Izabella 136/3654 arányú tulajdonát képezi a Heves Megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a **Gyöngyöspata** külterület **0332/21 hrsz.** alatt nyilvántartott „erdő" művelési ágú, 8 ha 6993 m² nagyságú, 0 AK értékű ingatlan. (INYER/TULLAP/20261013/22482 megrendelésszámú tulajdoni lap adatai szerint)

2.)

Az eladók eladják, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban - örökre és visszavonhatatlanul - megveszi az 1.) pontban megjelölt mindösszesen 272/3654 arányú ingatlanilletőséget.

3.)

A felek a 272/3654 arányú ingatlanilletőség kölcsönösen kialkudott vételárát **453.320,-Ft-ban azaz négyszázötvenháromezer-háromszázhúsz** forintban állapítják meg. Az ingatlanon felépítmény, vagy agrotechnikai létesítmény nem található. A felek kijelentik, hogy az ingatlanon az ültetvény ellenértéke, forgalmi értéke 100.000,-Ft, 353.320,- Ft a föld ellenértéke, forgalmi értéke.

A felek a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy az ingatlan földútról megközelíthető, jellemzően nem belvizes, valamint mezőgazdasági munkagéppel művelhető. A vevő a teljes vételárat képező **453.320,-Ft azaz négyszázötvenháromezer-háromszázhúsz** forint összeget legkésőbb 2 napon belül köteles megfizetni az eladók részére akként, hogy abból 226.660,-Ft összeget átutal Nagy János Ferencné eladó OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára és 226.660,-Ft összeget átutal Mezeiné Rácz Izabella eladó OTP Banknál vezetett számú bankszámlájára. Az eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismeri el.

4.)

Az eladók jelen szerződés aláírásával külön nyilatkozat nélkül *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Gyöngyöspata** külterület **0332/21 hrsz-ú** ingatlanra a vevő tulajdonjogát **272/3654 arányban, adásvétel jogcímén** bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

5.)

Az eladók az ingatlant jelen szerződés aláírásával a vevő birtokába adta, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlan hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

Az ingatlanon Natura 2000 terület bejegyzés található. Az eladók az átruházott ingatlan e szerződésben nem jelölt 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 ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratával, illetve a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. *A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában állna, erre az esetre kötelezettséget kellene vállalnia arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.*

8.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a fölhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 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** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, és az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a

jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §.ának (1) bekezdése d) pontja szerinti elővásárlási jogosult, azaz olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

A vevő családi gazdaság tagja. A vevő elővásárlási jogosult, amely elővásárlási jogával élni kíván és a Gyöngyösi Járási Hivatalnál nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: .....

A vevő a 2013. évi CXXII. törvény 5.§. 7./alpontja értelmében földművesnek tekintendő, ezért a hivatkozott jogszabály 18.§.(1) bekezdés d/ pontja értelmében elővásárlási joggal rendelkezik, amely elővásárlási joggal élni kíván.

A vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18.§ (4) bekezdése szerinti a.) pontban jelölt elővásárlási jogosult is, ugyanis őstermelők családi gazdaságának tagja. (ÖCSG: 10004601)

A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti, 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 – vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy 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. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXXII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelve az 1./ pontban körülírt ingatlani illetőség tulajdonjogát megszerezheti. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő föld - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg. A vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokába kerülő földdel együtt a birtokában lévő föld az 1200 hektár mértéket nem haladja meg.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A szerződés megkötésével felmerülő költségek (ügyvédi munkadíj, földhivatali díj, tulajdoni lap díja, visszterhes vagyonátruházási illeték) a vevőt terheli. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

11.)

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.

12.)

A felek (eladó és vevő mint meghatalmazók) megbízzák, meghatalmazzák a Vinczúr Ügyvédi Irodát meghatalmazottat (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és felek (eladó és vevő mint meghatalmazó) meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban (ingatlan-nyilvántartásbeli eljárásban) való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt dr. Vinczúr Zsolt (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) ügyvédet (meghatalmazottat), aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kérik az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és külön tényvázlat készítését nem igénylik.

Gyöngyös, 2026. október 14.

Mezeiné Rácz Izabella	**Nagy János Ferencné**	**Sváb-Kovács Gergő**
eladó	eladó	vevő

Ellenjegyzem:
Gyöngyös, 2026. október 14.
KASZ 36071427