Kifüggesztés napja: 2026. 11. 12.
Közlés első napja: 2026. 11. 13.
A jóginyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 14.
A határidő jogvesztő
Levétel napja: 2026. 12. 15.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Jekkel Angyalka** szül. (születési hely és idő: ., anyja neve: adóazonosító jel: , személyi az: , lakcím: 3214 Nagyréde, Zrínyi Miklós utca 5.) **e** szerződésben mint **eladó**, másrészről **Fekete Imre** szül. (szül: , an: szemsz.: adóaz.:) 3214 Nagyréde, Táncsics Mihály utca 6. szám alatti lakos és **Dr. Szabó Imre András** szül. (szül: ., an: szemsz.: adóaz. 3214 Nagyréde, Táncsics Mihaly utca 4. szám alatti lakos e szerződésben mint **vevők** között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Az eladó kizárólagos tulajdonát a Heves ~~Vár~~megyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában Nagyréde külterület 084/45 hrsz. alatt nyilvántartott „szántó" művelési ágú, 19,06 aranykorona értékű 1 ha 676 m2 alapterületű ingatlan. (4 osztály 8424 m2 és 16,09 AK, 5 osztály 2252 m2 és 2,97 AK) /INYER/TULLAP/2026/014/515/

2.)

Az eladó eladja Fekete Imre vevő 1/4 és Dr. Szabó Imre András vevő 3/4 arányban megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszik az 1.) pontban megjelölt, eladól. tulajdonában álló ingatlant.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlan vételárát **2.500.000- Ft, azaz kettőmillió-ötszázezer** forintban jelölik meg. A felek kijelentik, hogy az ingatlanon 0,-Ft az ültetvény ellenértéke, forgalmi értéke és 2.500.000,-Ft a föld ellenértéke, forgalmi értéke. Az ingatlanon felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs, így a vételár teljes egészében a termőföld és ültetvény ellenértékét tartalmazza. A felek a vételár kialakításánál figyelembe vették, hogy az ingatlan jellemzően nem belvizes, valamint mezőgazdasági munkagéppel művelhető, közútról közvetlenül megközelíthető. A vevők a teljes vételárat képező 2.500.000- Ft, azaz ötszázezer forint összeget a szerződés aláírásának napján kötelesek megfizetni az eladó részére akként, hogy azt átutalják (vevők megállapodása alapján Fekete Imre 500.000.-Ft összeget és Dr. Szabó Imre András 2.000.000,-Ft összeget) az eladó nevén lévő vezetett számú bankszámlájára. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el és elfogadja ezen számlára való teljesítést.

4.)

Az eladó jelen szerződés aláírásával külön nyilatkozat nélkül *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárul ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Nagyréde külterület 084/45 hrsz.** alatti ingatlanra Fekete Imre vevő 1/4 arányú tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* és Dr. Szabó Imre András vevő 3/4 arányú tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlant jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a vevők birtokába adták, akik ezen időponttól kezdve szedhetik az ingatlan hasznait, viselik a költségeket, vállalják a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

Az eladó az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kijelentik, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján az eladó kijelenti, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett harmadik személy földhasználó. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződés lejáratával kapcsolatos, 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 Földforgalmi tv. 21. §-ának (1c) bekezdésben foglalt kivételével – a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 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 a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a 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.

Mindkét vevő kijelenti, hogy nem elővásárlási jogosult és kijelenti továbbá azt is, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – aki megszerezheti a föld tulajdonjogát, hiszen a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Mindkét vevő kijelenti tehát, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Mindkét vevő az átruházásra kerülő ingatlannal szomszédos földterületnek, vagyis a Nagyréde külterület 084/46 hrsz. alatti ingatlannak is tulajdonosa, amely ingatlan használata megosztott és az átlaluk már használt föld bővítését is szolgálja a vásárlás, hiszen a megvásárolni kívánt földdel az általuk már használt termőföld területét kívánják bővíteni.

Mindkét vevő kötelezettséget vállal arra, 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 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). Mindkét vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Mindkét vevő 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. Mindkét *vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetemben 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, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. Mindkét vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában szabályozott földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékét sem lépi túl, ezen jogszabályban meghatározott korlátba nem ütközik. Mindkét 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.

A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így a visszterhes vagyonátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat, a tulajdoni lap díját, és az ügyvédi munkadíjat a vevők viselik.

11.)

Az eladó tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettségük keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladó köteles.

12.)

A felek (eladó és vevők mint meghatalmazó) megbízzák, meghatalmazzák a Vinczúr Ügyvédi Irodát meghatalmazottat (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és felek (eladó és vevők 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 adatlapot nyújtsa be. A felek kérik az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a felek által aláírt szerződés akkor kerüljön megküldésre a szakhatóság részére ha a teljes vételár megfizetésének ténye az okiratszerkesztő ügyvéd felé (eladói nyilatkozattal vagy banki utalás másolatával) igazolásra került.

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.

Jekkel Angyalka
eladó

Dr. Szabó Imre András
vevő

Fekete Imre
vevő

Ellenjegyzem:
Gyöngyös, 2026. október 14.
KASZ 36071427

dr. Vinczúr Zsolt
3200 Gyöngyös
Bugát Pál u. 2/16.
Vinczúr Ügyvédi Iroda