Kamrjzati portálon törlési kérelem benyújtás napja: 2026. 11. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 13.
Jogosultszerzésre jogosult közlési időszak utolsó napja: 2026. 12. 14.
Levétel napja: 2026. 12.

Dr. Misi Ildikó ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.
Tel, fax: 37/ 300-477, Mobil: 30 / 9246-906
e-mail : misi.ildiko.lex@gmail.com

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött, egyrészről

Dr. Ferencz Dóra Mária (született, mint [redacted] napján, anyja neve: [redacted] személyi száma [redacted] adóazonosító jele: [redacted] szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „**Eladó**")

másrészről

Záprel Imre József (született, mint [redacted] napján, anyja neve: [redacted] személyi száma: [redacted], adóazonosító jel: [redacted] alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban **„Vevő"**)

együttesen felek (továbbiakban: „**Felek**") között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az Ingatlan leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezik a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „**Ingatlan-nyilvántartás**") adatai szerint nyilvántartott **Markaz** külterületi **084/113.** helyrajzi számon vezetett 2843 m² alapterületű *„szőlő"* művelési ágban nyilvántartott 15,81 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan"**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 33636/2017.03.06. számú bejegyző határozatán, öröklés jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher- és igénymentes.

1.3. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20261007/2611 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lap felhasználása mellett került sor. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől az Ingatlan E-hiteles tulajdoni lapját átvette, annak tartalma megismerését jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

2.Adásvétel, vételár

2.1. **Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő** – kizárólagos tulajdonjogot szerezve, minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, minden természetes és jogi tartozékával együtt - **megvásárolja 280.000 Ft** - azaz kettőszáznyolcvanezer forint – **vételár** (továbbiakban **„Vételár"**) ellenében.
Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld 280.000 Ft, az ültetvény értéket nem képvisel, tekintettel arra, hogy az elöregedett, az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, felépítmény nincsen.

2.2. Vevő jelen okirat aláírását megelőzően már megfizetett a Vételár teljes összege kiegyenlítéseként **280.000 Ft-ot** – azaz kettőszáznyolcvanezer forintot - az Eladó javára, az Eladó nevén az **OTP Bank Nyrt-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára, jelen okirat aláírását megelőzően történő átutalással, mely teljesítést Eladó, mint saját kezéhez történt teljesítést ismer és fogad el: **11773683-17152570**.

Dr. Ferencz Dóra Mária
Eladó

Záprel Imre József
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Eladó a 280.000 Ft fentiekben megjelölt lakossági folyószámlán jelen okirat aláírását megelőzően történt jóváírását elismeri és nyugtázza.
Fenti teljesítésre tekintettel Eladó akként nyilatkozik, hogy a Vételár teljes összege javára megfizetést nyert, Vevővel szemben vételár címén jelen jogügylet alapján további követelése nem áll fenn.

2.3. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben nem a Vevő szerez tulajdonjogot az Ingatlanon – mivel más elővásárlásra jogosult személy a jogszabályban foglalt alaki és tartalmi követelmények hiánytalan betartásával elővásárlási jogával él – úgy az Eladó már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jogával élő és a hatóság által is jóváhagyott elővásárlásra jogosult vevő, a jelen szerződés Vevője által okirattal igazoltan megfizetett vételárat közvetlenül a jelen szerződés Vevője, Záprel Imre József részére fizesse meg maradéktalanul.

2.4. A Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a Felek egybehangzó akarat-elhatározása alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor.

3. Tulajdonjog, birtokbaadás

3.1. Eladó a Markaz külterületi 084/113. hrsz. alatti Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében jelen Szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kérelmezi, hogy az Ingatlan-nyilvántartás Vevő tulajdonjogát az Ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, ezzel egyidejűleg az Eladót az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében megillető tulajdonjog az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül törlésre kerüljön.**

3.2. Az Ingatlant Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.
Az Ingatlant Eladó jelen okirat aláírása napján Vevő birtokába adta. Vevő az Ingatlan jelen okirat aláírását megelőzően történt birtokbavételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait. A birtokbaadás napjától Vevőt terheli az Ingatlan, mint termőföld jogszabály szerinti karbantartása, gondozása azzal, hogy az ezen kötelezettsége elmulasztása jogkövetkezményeiért – a tulajdoni helyzettől függetlenül – Vevőt terheli a felelősség.

3.3. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll kívülálló harmadik személy használatában, szavatol azért, hogy az Ingatlanról felvett földhasználati nyilvántartásban földhasználóként kívülálló harmadik személy bejegyzést nem nyert. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs.

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra, mint termőföldre vonatkozó rendelkezések

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanon - a külön jogszabályokban nevesített elővásárlásra jogosultakon kívül - harmadik személynek semminemű joga, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná nem áll fenn, mely tényért Eladó szavatosságot vállal.

4.2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.
Felek tudomással bírnak arról, hogy a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényben (továbbiakban **„Hgytv"**) nevesített személyeket is elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.
Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a jóváhagyás iránti kérelemmel megküldi.

Dr. Ferencz Dóra Mária Eladó	Záprel Imre József Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

4.3. Vevőt az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja** alapján, mint olyan földművest, akinek életvitelszerű lakáshasználati helye az Ingatlanok fekvése szerinti településen van. Vevő elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a **18. § (4) bekezdés a) pontja alapján**, mint családi gazdálkodó jogosult gyakorolni.
Vevő az elővásárlási jogát földműveskénti történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlanok fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére alapítja.
A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:
4.3.1. földműveskénti történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,
4.3.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya,
4.3.3. Családi gazdaság nyilvántartásba vételéről szóló igazolás másolati példánya.

4.4. Eladó arra az esetre, amennyiben az Ingatlan tekintetében Vevővel azonos elővásárlási jogosultsággal bíró személy tesz elfogadó nyilatkozatot, kijelenti és kötelezi magát, hogy jelen szerződésben foglalt jogügyleti szándékát jelen szerződés Vevőjével tartja fenn.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése tulajdonszerzési illeték megfizetésére kötelez, amely terhet Vevő köteles megfizetni. Az illetékfizetés általános mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi érékének 4%-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjának alkalmazásával visszterhes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását nem kéri**.

5.2. Eladó tudomásul vette, hogy az ügyletből származó bevételük a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban **„SZJA tv"**) szerint esik adófizetési kötelezettség alá. Tekintettel arra, hogy Eladó az Ingatlan tekintetében több mint 5 éve szerzett tulajdonjogot az Szja tv szerint jelen jogügyletből származó jövedelme nem esik adófizetési kötelezettség alá.

5.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől a jelen jogügylet utáni adózás szabályairól bővebb felvilágosítást nem kérnek, arról kifejezetten lemondanak.

6.Vevői nyilatkozatokat

6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

6.2. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy jelen okirat aláírásának időpontjában nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt **„Földhasználati díjtartozás"**).

6.3. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben jelen okirat aláírását megelőző 5 éven belül nem került megállapításra, miszerint a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6.4. Vevő kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt termőföldszerzése – figyelemmel a 2013. évi CXXII tv-ben foglalt szerzési korlátokra – nem korlátozott.

Dr. Ferencz Dóra Mária	Záprel Imre József	Dr. Misi Ildikó
Eladó	Vevő	Ellenjegyző ügyvéd

6.5. Vevő kijelenti, hogy jelen okirat aláírását megelőzően a Gyöngyösi Járási Földhivatal 510.504/2014. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette. Vevő tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: S326200391281. Vevő őstermelői családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00046044.

6.6. Vevő kijelenti, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki a birtokában álló föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.

6.7. Vevő akként nyilatkozik, hogy rendelkezik részarány-tulajdonnal. Vevő akként nyilatkozik továbbá, 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.

7. Vegyes rendelkezések

7.1. Vevő akként nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő Ingatlan művelésével szükséges mezőgazdasági termelő eszközökkel már rendelkezik.

7.2. Felek valamennyien megbízzák és meghatalmazzák Dr. Misi Ildikó ügyvédet (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2.) jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, továbbá azzal, hogy ezen jogügylettel kapcsolatos eljárásban az Ügyvédi Törvényben előírtaknak megfelelően a Földhivatal előtti eljárásban képviseletüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Eladó tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törlése érdekében képviseletükben az illetékes földhivatal előtt eljárjon, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy szükség esetén az NAV által kiadott B400 típusú adatlapot nevükben és képviseletükben aláírja. Felek meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy amennyiben a jelen szerződésben név vagy személyi adat elírási vagy számítási hiba szerepel azt nevükben és képviseletükben a szerződés szövegében javítsa. Felek ezen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják. Felek kifejezetten kérik eljáró ügyvédet, hogy külön tényállásvázlatot ne vegyen fel, tekintettel arra, hogy jelen szerződés tartalmazza valamennyi általuk előadott tényt és adatot. *Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő Földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.*

7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így tulajdon-elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogukat korlátozó jogszabály hatálya alatt nem állnak. Felek kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának nem minősülnek, a jelen szerződés aláírása körében saját nevükben járnak el.

7.4. Eladó meghatalmazza jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy képviseletében a jelen szerződéssel összefüggő okiratokat átvegye, így különösen az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó önkormányzati eljárás alapján megküldésre kerülő iratokat, továbbá jelen jogügylet hatósági jóváhagyására irányuló eljárás lefolytatását követően a mezőgazdasági szakigazgatási szerv által megküldésre kerülő valamennyi iratot, beleértve az adásvételi szerződés példányait is, melyek okiratszerkesztő ügyvéd részére történő megküldését Felek együttesen kérik.

7.5. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyi igazolványuk, lakcímkártyájuk, adókártyájuk alapján azonosította adataikat, amelyek a jelen okiratban és nevezett okmányaikban egyezőek, és megfelelnek a valóságnak. Eljáró okiratszerkesztő ügyvéd Felek személyazonosságát a BM Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül is ellenőrizte, mely ellenőrzéshez Felek hozzájárulásukat adták.

Dr. Ferencz Dóra Mária Eladó	Záprel Imre József Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban a jelen okirat dokumentumai között tárolja és az Ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják. Eljáró ügyvéd az adataikat egyéb célra fel nem használhatja és nyilván nem tarthatja. Vevő kijelenti, hogy a Vételár törvényes forrásból származik.

7.6. Vevő okiratszerkesztő ügyvéd azon tájékoztatást, mely szerint tulajdonszerzését követő 30 napon belül az Ingatlan tekintetében a földhasználat tekintetében nyilatkozattételi kötelezettség terheli tudomásul vette, annak megértéséről jelen szerződés aláírásával nyilatkozik.

7.7. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében Felek egyező akarattal a Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, valamint a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. tv tekintik irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely hét egymással egyező, egyenként öt oldalt tartalmazó példányban készült - közös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá. Felek jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy okiratszerkesztő ügyvéd őket az adásvételi szerződés elolvasására felhívta. Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2026. október hó 07. napján

.....	.....
Dr. Ferencz Dóra Mária	**Záprel Imre József**
Eladó	**Vevő**

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító szám: 36065452, nyilvántartó kamara: Egri Ügyvédi Kamara, kamarai nyilvántartási szám: 1755/246.) jelen okiratot - annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a Felek akaratának mindenben megfelel, továbbá, hogy azt a Felek előttem és sajátkezűleg írták alá – ellenjegyzem Gyöngyösön, 2026. október hó 07. napján:

Dr. Misi Ildikó ügyvéd