Kifüggesztve: 2026. 11. 21.

A közlés kezdő napja: 2026.11.25.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2026.12.28.

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szabó Imre László** (születési név: születési hely, idő: anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: állampolgár, személyi igazolvány száma: 3261 Abasár, Jókai Mór út 6. sz. alatti lakos, mint **eladó,** másrészről **Dér Norbert** (születési neve , születési helve és ideje: anyja születési neve: személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma: állampolgár, földműves regisztrációs száma: agrárkamarai azonosító száma : 3261 Abasár, Radnóti Miklós út 4. sz. alatti lakos, **mint vevő** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel ügyvédi ellenjegyzés mellett:

1.)

Az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Abasár** külterületi ingatlan-nyilvántartásában a **077/21.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott **„szántó"** művelési ágú, 2864 m² nagyságú, 2,18 AK értékű tehermentes ingatlan.

2.)

Az eladó eladja, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban örökre és visszavonhatatlanul megveszi az 1.) pontban megjelölt ingatlant 1/1 arányban.

3.)

A felek az 1.) pontban jelölt ingatlan kölcsönösen kialkudott vételárát **800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer** forintban fogadják el, amely teljes egészében a termőföld vételárát tartalmazza. A vevő a teljes vételárat képező **800.000-Ft, azaz Nyolcszázezer forint** összeget *az adásvételi szerződés kifüggesztésének a lejáratát követő **15 napon** belül köteles átutalás útján megfizetni Farkasné Szabó Julianna OTP Bank Nyrt-nél vezetett* **11773346-40802679-00000000** *sz. bankszámlájára. Az eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a teljes vételárat a fenti bankszámlára teljesítse. Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el, és a felek akkor tekintik megfizetettnek a teljes vételárat, ha az a fenti bankszámlán jóváírásra került.*

4.)

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön nyilatkozattal fogja ***feltétlen és visszavonhatatlan*** hozzájárulását adni ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában az 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő tulajdonjogát *adásvétel jogcímén* 1/1 arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Jancsovics Anita okiratszerkesztő ügyvédnél (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) négy (4) eredeti és ellenjegyzett példányban letétbe helyezi azon nyilatkozatát (a továbbiakban: **bejegyzési engedély**), amely szerint az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1.) pontban jelölt ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön mindhárom ingatlan vonatkozásában, valamint amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az eladó 1.) pontban jelölt ingatlanra bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A felek megállapodnak abban, hogy a letétkezelő ügyvéd a bejegyzési engedélyt akkor jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba, ha a vevő a teljes vételárat maradéktalanul megfizette az eladó részére, és azt az eladó a farkasneszj@gmail.com e-mail címről küldött nyilatkozatával igazolja az okiratszerkesztő ügyvéd részére. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az eladó a teljes vételár teljesítését követő 3 munkanapon belül elmulasztja igazolni a letéteményes ügyvéd részére a teljes vételár megfizetésének a tényét, de a vevő átutalási igazolással tanúsítja azt, hogy a teljes vételár megfizetésre került a 3.) pontban jelölt eladói bankszámlára, akkor a letéteményes ügyvéd ebben az esetben is jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

5.)

Az eladó az átruházásra kerülő ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevő birtokába adni, 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 eladó az átruházott ingatlan 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 eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az 1.) pontokban jelölt ingatlan vonatkozásában nincs a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználó. Az eladó kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így a haszonbérleti szerződés lejáratára, és a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket az adásvételi szerződés 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 vállal 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 a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell lefoglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított **8 napon belül** foglalt mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amelyet a törvény szerint jóváhagyott, kiadott rendelet. Ha a 23.

Szabó Imre László
eladó

Dér Norbert
vevő

Ellenjegyző ügyvéd

Magyar, Vinczúr és Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. II/16.
Tel.: Fax: 06-37/300-345
KASZ: 36062181

§ (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 állapítja meg a szerződés rendelkezéseit, amelyek alkalmasak és hivatalból elrendelik a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem szerepel az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntést közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződés megküldésével 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. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hövtv.) felhatalmazása alapján a települési önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, és a Hövtv. szerinti egyik elővásárlásra jogosult sem élt érvényesen az elővásárlási jogával, az adásvételi szerződést a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti okiratok beérkezését követő 8 napon belül kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni. Ha az adásvétel tárgyát képező földre a Hövtv. felhatalmazása alapján az önkormányzati rendelet elővásárlási jogot alapított, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell küldeni a Hövtv. 8. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti személyek értesítéséről, valamint a Hövtv. 9. § (9) bekezdése szerinti, a közzétételről, valamint a levételről szóló jegyzői igazolást. Az (1f) bekezdés szerinti igazolás hiányában a vevőnek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia kell, hogy mely okból nem kell betelepülőnek, vagy mellékelnie kell a Hövtv. 6. § (3) bekezdés *b)* vagy *c)* pontja szerinti eljárásban meghozott döntést vagy a Hövtv. 6. § (1) bekezdése, valamint (3) bekezdés *a)* pontja szerinti esetben a jegyző által kiállított hatósági bizonyítványt. A Hövtv. 3. §-ának c.) pontja szerint *ingatlan:* a termőföld, az e törvény hatálybalépését közvetlenül megelőző tíz éven belül telekalakítási tilalommal, építési tilalommal vagy változtatási tilalommal terhelt telekingatlan, valamint az építményi joggal létrejött ingatlan kivételével valamennyi ingatlan. A felek rögzítik, hogy az ingatlanok fekvése szerint illetékes helyi önkormányzat a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen tulajdonszerzésre hatással lenne.

Az adásvételi hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) létrehozásával valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerné az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén kívül minden természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időpontra. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül teheti meg az adásvételi szerződés elfogadását, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon megállapított tételét 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 jognyilatkozatot a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatot a jegyzőknek megküldi, valamint a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőknek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e szerződésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. **A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ának (1) bekezdés d.) pontja szerinti elővásárlási jogosult, az olyan földműves, aki helyben lakó, aki helyben lakónak minősül. A vevő kijelenti, hogy olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vevő elővásárlási jogával élni kíván. A vevő nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma:** földműves regisztrációs száma: **510403/2/2014.05.12,**

A 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). A vevő nyilatkozik továbbá arról, hogy ***vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött***. A 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***. *A 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. A 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. A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így az esetleges visszterhes vagyonátruházási illetéket (4 %), a földhivatali igazgatási díjat (10.600,-Ft), az ügyvédi munkadíjat és a tulajdoni lap (4800,-Ft) díját a vevő viseli. *A vevő kijelenti, hogy a földet földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;* ***így szerzése illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor.*** **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.**

Szabó Imre László
eladó

Dér Norbert
vevő

Ellenjegyző ügyvéd:

Magyar Vincéné Jancsovics Ügyvédi Társulás
Dr. Jancsovics Ani
3200 Gyöngyös, Bugát
Tel./Fax: 06-37/
KASZ: 3606
védő
5.II/16.
5

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. *Az eladó kijelenti, hogy az átruházásra kerülő ingatlant 5 éven túl értékesíti, ezért adófizetési kötelezettsége nem keletkezik.*

12.)

Alulírott, Szabó Imre László eladó, mint magánszemély eladó, és egyben mint az 1.) pontban jelölt ingatlan kizárólagos tulajdonosa e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Eladó képviselője a fenti ingatlanra, az én javamra, az 1.) pontban pontban jelölt ingatlanban lévő 1/1 arányú tulajdonjogom törlése és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Dér Norbert vevő, mint magánszemély vevő e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovics Anita ügyvédet, mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Vevő képviselője az 1.) pontban jelölt ingatlanra, a vevő javára az 1/1 hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel" jogcímén, illetve az 1.) pontban jelölt ingatlan vonatkozásában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek megbízzák a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák *a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, és az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt* dr. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja.

Szerződő felek a B400e NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlapot az illetékes Adóhatósághoz benyújtsa.

A szerződő felek feljogosítják (meghatalmazzák) az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy *számítási hiba, elírás, hiányosság vagy kihagyás esetén az értelemszerűen szükséges változtatást illetve kijavítást a szerződésen, a bejegyzési engedélyen és a bejegyzési kérelmen elvégezze, a szerződés, a bejegyzési engedély, és a bejegyzési kérelem lényegi tartalmának érintése nélkül. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.*

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, és a szerződés 4. pontját letéti szerződésként is elfogadják, és kifejezetten nem kérik külön megbízási szerződés készítését.

A szerződő felek a szerződés aláírásával elismerik az adásvételi szerződés 1-1 db. eredeti példányának az átvételét.

Gyöngyös, 2026.10.21.

Szabó Imre László
eladó

Dér Norbert
vevő

Magyar, Vinczúr és Jar
Dr. Janc
3200 Gy
Te
F
s Ügyvédi Társulás
Anita ügyvéd
, Bugát Pál tér 5, II/16.
06-37/300-345
z: 36062181

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026.10.21. napján, Gyöngyösön:
dr. Jancsovics Anita ügyvéd
KASZ: 36062181
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Tel./Fax: +36 (37) 300345
E-mail: drjancsovics.anita@ugyveditarsulas.hu

Szabó Imre László
eladó

Dér Norbert
vevő

Ellenjegyző ügyvéd