Záradék
A hirdetmény kifüggesztésének napja
...2026.év ..11.hónap..24.nap
ideje... 30...nap
A hirdetmény kifüggesztése
leteltének napja.2026.év...12...hónap..28.nap
levételének napja2026..év..12...hónap..29.nap
A hirdetmény kifüggesztését igazolom.

.....
igazgatási ügyintéző

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: **TORBA CSABA SZ. TORBA CSABA** (sza.: , aaj.: szig.sz.: lakcímk.:) 5136 Jászszentandrás, Lehel út 1. sz. alatti lakos, mint **eladó** ----------

másrészről: **PERLAKI FERENCNÉ SZ. KÓCZIÁN ANDREA** (an.: , sza.: , szig.sz.: lakcímk.: , földműves reg.sz.: , FELIR az.: , őst.családi gazd. nyilv.tart.sz.: NAK az.: 5136 Jászszentandrás, Haladás utca 4. sz. alatti lakos, mint **vevő** között az alábbiak szerint:

1./ A **tarnamérai 081/48. hrsz**. alatt nyilvántartott, szántó és legelő művelési ágú, 2 ha 2807 m^2 területű és 49,52 AK értékű külterületi ingatlan (vételára 5.000.000,- Ft), valamint a **tarnamérai 081/49. hrsz**. alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 1905 m^2 területű és 4,63 AK értékű külterületi ingatlan (vételára 200.000,- Ft) eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok dologösszességként kerülnek értékesítésre, az illetékes jegyző által közzétételre kerülő ajánlat dologösszességre vonatkozik, az ingatlanok külön-külön történő megvásárlását kizárja. 2013. évi CXXII. tv. 19. §. (5) bek. alapján az ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására sor kerülhet, tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak.
Eladó fenti ingatlanok egészét eladja és vevő megvásárolja azokat mindösszesen tehát 5.200.000,- Ft (Ötmillió-kettőszázezer forint) vételárért.
A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. §. (1) bek. alapján ezen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából (előzetes vizsgálat).
Ha a törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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, 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.
Vevő elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (1) bek. b/ pont bc/ alpontja szerint, mint az a földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, a jogosulti csoporton belül a 2013. évi CXXII. tv. 18. §. (4) bek. a/ pontja szerinti legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.
A közzététel határidejének lejártát követően a jegyző az iratokat a Heves Megyei Kormányhivatalhoz, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez hatósági jóváhagyás érdekében megküldi.
Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben Perlaki Ferencné vevővel azonos rangsorban álló elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, és jogszabály szerint - 2013. évi CXXII. tv. 29. §. (1) bek. – eladónak kell választania, úgy ő jelen ügylet vevőjét, Perlaki Ferencnét fogja megjelölni.

2./ Vevő a vételár egészét azon időponttól számított 10 (Tíz) napon belül köteles megfizetni eladó részére, amikor a Kormányhivatal Földhivatalának hatósági jóváhagyó határozata felek, ill. jogi képviselő részére kézbesítésre kerül.
Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 8. §. alapján a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással köteles megfizetni eladó részére.
Amennyiben vevő a vételár megfizetése tekintetében késedelembe esik, úgy eladó jogosult jelen szerződéstől – egyoldalú írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – elállni.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/c.
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30

Torba Csaba
eladó

Perlaki Ferencné
vevő

dr. László Ágnes
ügyvéd

3./ Eladó az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Szavatolja továbbá, hogy az ingatlan a vételi ajánlat kifüggesztését követően a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint eljárásra illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása időpontjában is per-, teher- és igénymentes állapotú lesz.
Ellenkező esetben vevő jogosult jelen szerződéstől – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül – egyoldalú nyilatkozattal elállni, egyben az ügylet kapcsán felmerült költségei megtérítését kérni eladótól.
Vevő tudomásul veszi, hogy mindkét ingatlan Natura 2000 terület.
A tarnamérai 081/48. hrsz-ú ingatlan a Hevesi Füves Puszták Tájvédelmi Körzethez tartozik, így a természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény 68. §. /6./ bek-e értelmében a védett természeti terület tulajdonjogának változásakor a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melyet más jogosultakat megelőzően jogosult gyakorolni. Eladó köteles az elővásárlási jog esetleges gyakorlása érdekében ezen adásvételi szerződés létrejöttéről az aláírástól számított 8 napon belül a Magyar Államot képviselő Bükki Nemzeti Park Igazgatóságát ajánlott tértivevényes levélben értesíteni.

4./ Az ügylet kapcsán fizetendő ingatlan-nyilvántartási eljárási díj és az okiratszerkesztés ügyvédi munkadíja vevőt terheli.
Vevő a külön jogszabály alapján regisztrált földműves mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély, aki vállalja, hogy a jelen szerződéssel vásárolt termőföldet a birtokbaadástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja, így szerzése az Itv. 26. § (1) bek. p/ pontja alapján a visszterhes vagyonátruházási illeték alól mentes.
Eladónak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. rendelkezései szerint nincs személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége, mivel tulajdonát már több, mint 5 éve szerezte.
Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1995. évi CXVII. tv. 1. sz. melléklete 9.5.1. da./ és dd./ pontja szerinti adómentesség feltételeinek megfelel.

5./ Eladó a vételár egészének részére történő megfizetésével egyidejűleg adott külön nyilatkozatban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, hogy vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészére vonatkozóan adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjoga egyidejű törlése mellett.
Felek megállapodnak, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 6 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben a vételár teljes összegének részére történő megfizetése esetére feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészére vonatkozóan 1/1-ed részben adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Felek rögzítik, hogy eladó a vételár teljes összegének részére történő megfizetését (számláján történt jóváírását) követően haladéktalanul, legkésőbb 2 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni letéteményes ügyvédet a **laszlo.agnes@t-online.hu** e-mail címre küldött elektronikus levél formájában.
Az eladói értesítés elmaradása esetén vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat eladó fenti, letéteményes ügyvéd részére e-mailben megküldött értesítést követően jogosult az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett.
Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

6./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlanra vonatkozó jogügylet létesítési jogukat jogszabály nem korlátozza.
Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. §. 7.) pontban meghatározott belföldi természetes személy földműves.
Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/c.
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30

Torba Csaba
eladó

Perlaki Ferencné
vevő

dr. László Ágnes
ügyvéd

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 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 2013. évi CXXII. tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. (2013. évi CXXII. tv. 13. § (1) bek.)
Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 10. § és 16. §-ai alapján nem esik szerzési korlátozás alá.
Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
Vevő kijelenti, hogy terhére nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); továbbá vele szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (2013.évi CXXII.tv. 14.§ (1)-(2) bek.)

7./ Vevő az ingatlanok adottságait ismeri, az ingatlanokat érvényes haszonbérleti szerződés alapján 2009. 03.09. óta műveli. A haszonbérleti jogviszony lejárata 2028.12.31., a haszonbérleti díj mértéke 40 kg/AK/év.
Vevő tulajdonosi jogait a vételár egészének eladó részére történő megfizetésétől, ill. tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésétől kezdődően gyakorolhatja.
Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétel tényével eladó a 106/2007. (IX.24.) FVM rendeletben szabályozott un. történelmi bázis jogosultságot, így az ingatlanokhoz kapcsolódó állami támogatás igénylésére való jogosultságot is átruházza vevőre.

8./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy külön ügyvédi tényvázlatot nem készít, felek tudomásul veszik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatként is szolgál. Kijelentik, hogy jelen szerződés minden vonatkozásban tartalmazza a jogügyletre vonatkozó részletes előadásukat.

9./ Szerződő felek azonosítását a 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok ellenőrzése révén meggyőződött, és az adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje és kijelentik, hogy ezen szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben járnak el. Személyazonosító megadásának kötelezettségét az 1997. évi CXLI. tv., az adóazonosító jel megadásának kötelezettségét a 2017. évi CL. tv. írja elő.

10./ Szerződő felek megbízzák **Dr. László Ágnes ügyvédet** /Heves, Fő u. 4/C./ ezen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és a jogügylettel kapcsolatos további eljárások képviseletükben történő lebonyolításával, a B400 adatlap NAV részére történő továbbításával. Az ügyvédi meghatalmazást a 2017. évi LXXVIII. tv. 34. §. (2) bek-ben írtak szerint a megbízott ügyvéd elfogadja. Az ellenjegyzés kapcsán szerződő felek tudomásul veszik az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. 85. §. (3) bek-ben írtakat és kérik, hogy a földhivatal jelen jogügylet kapcsán készült iratokból jogi képviselőjükön túl az ő számukra is kézbesítsen 1-1 eredeti példányt a jelen szerződésben megjelölt címeikre.

Ezen adásvételi szerződést elolvasása és megértése után szerződő felek, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírták azzal, hogy ezen okirat 2 lapból, azon belül 3 oldalból áll.

Kelt: Hevesen, 2026. október 30-án.

Torba Csaba
sz. Torba Csaba
eladó

Perlaki Ferencné
sz. Kóczián Andrea
vevő

Szerkesztettem és
ellenjegyzem:
KASZ: 36064391
Heves,2026.10.30.

Dr. László Ágnes
ügyvéd
3360 Heves, Fő út 4/C.
Tel/Fax: 36/545-145
Adószám: 72676891-1-30