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

Varga Péter Miklós (született, mint [illegible] 1. napján, anyja neve: [illegible], személyi száma: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], 1143 Budapest 14 Mogyoródi út 4. 1. em. 8. a. szám alatti lakos, tartózkodási helye: 8171 Balatonvilágos, Vajda János utca 15. szám, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban **„Eladó"**)

másrészről

Krekács Anett (született, mint [illegible] apján, anyja neve: [illegible] személyi száma: [illegible], adóazonosító jele: [illegible] 3036 Gyöngyöstarján, Dobó István utca 23. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban **„Vevő"**)

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

1. Ingatlan leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban **„Ingatlan-nyilvántartás"**) adatai szerint nyilvántartott **Gyöngyöstarján** zártkerti **3620.** helyrajzi számon vezetett 1079 m^2 alapterületű *„kert"* művelési ágban nyilvántartott 3,00 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan"**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 35624/1990.11.23. számú bejegyző határozatán, adásvétel jogcímén alapul.

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

1.3. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20261009/10722. megrendelési számon – jelen okirat aláírásával egyidejűleg eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által lekért E-hiteles tulajdoni lap másolat felhasználása mellett került sor.

2.Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlant, melynek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – **megvásárolja 200.000 Ft** - azaz kettőszázezer forint – **vételár** (továbbiakban **„Vételár") ellenében**.
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, vagy felépítmény nincs.

2.2. Vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet a Vételár teljes összege kiegyenlítéseként **200.000 Ft-ot** – azaz kettőszázezer forintot - az Eladó javára, az Eladó nevén a **Raiffeisen Bank Zrt-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő jelen okirat aláírásával egyidejű átutalással: [illegible]

Varga Péter Miklós
Eladó

Krekács Anett
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Eladó a 200.000 Ft fentiekben megjelölt lakossági folyószámlán jelen okirat aláírásával egyidejűleg 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. Amennyiben az Ingatlanillletőség tekintetében kívülálló harmadik személy elővásárlási jogot érvényesít és a szerződés vele kerül jóváhagyásra, ezen jóváhagyott vevő köteles a vételár teljes összegét jelen szerződés Vevőjének megfizetni, melyhez Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulását adja.

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 bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. Eladó a Gyöngyöstarján zártkerti 3620. 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.

3.3. Az Ingatlant Eladó a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlan terheit és szedi hasznait.

3.4. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem állnak harmadik személy használatában. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanról felvett - az Ingatlan-nyilvántartás által vezetett - földhasználati nyilvántartásban kívülálló harmadik személy földhasználóként bejegyezve 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. (továbbiakban **„Földforgalmi tv."**) 18. §-ban nevesített személyeket 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 Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához jóváhagyás iránti kérelemmel megküldi.

4.3. Vevőt az Ingatlan 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, aki helyben lakónak minősül azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a 18. § (4) bekezdés a) - c) pontjaiban meghatározott elővásárlásra jogosultakat követően jogosult gyakorolni.

Varga Péter Miklós
Eladó

Krekács Anett
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan 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. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,
4.3.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya.

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 tisztelettel **kéri** a visszterhes vagyonátruházási **illeték megfizetése alóli mentességének megállapítását.**
Ennek érdekében akként nyilatkozik, hogy földművesként nyilvántartásba vételre került és kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jogügylettel megszerzett termőföldet, annak birtokbavételétől - de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számított - 5 évig el nem idegeníti, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja..

5.2. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele utáni adózás a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. (továbbiakban **„SZJA tv"**) hatálya alá esik. 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 nyilatkoznak arról, hogy eljáró okiratszerkesztő ügyvédtől megfelelő tájékoztatásban részesültek a vonatkozó adó- és illetékjogszabályokat illetően, melyeket megértettek.

6.Vevői nyilatkozatokat

6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanat 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, azokat 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.

6.5. Vevőt a Gyöngyösi Járási Földhivatal 530073/2/2026.09.25. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő ~~nem~~ tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának: P000000778394

Varga Péter Miklós Eladó	Krekács Anett Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

6.6. Vevő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy vele szemben az Ingatlanügyi Hatóság az 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 műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel 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.
Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd szerződésben szereplő adataikat irattárban a jelen okirat dokumentumai között tárolja és az Ingatlan-nyilvántartáshoz továbbítja, melyhez hozzájárulásukat adják.

Varga Péter Miklós
Vevő

Kékács Anett
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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 tájékoztatását, 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 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 09 napján

.....	.....
Varga Péter Miklós	**Krekács Anett**
Eladó	**Vevő**

Alulírott dr. Misi Ildikó egyéni ügyvéd (3200 Gyöngyös, Kossuth u. 16/2, kamarai azonosító száma: 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 09. napján:

.....
Dr. Misi Ildikó ügyvéd

Kormányzati portálon közzétéve: 2026 NOV 24.
Közlés kezdő napja: 2026 NOV 25.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027 JAN 04.
A határidő jogvesztő!
Kormányzati portálról levétel napja: 2027 JAN 05.

2026 NOV 24