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

Kondás Attila (született, mint napján, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: , 3036 Gyöngyöstarján, Rózsa utca 3. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban **„Eladó"**)

másrészről

Szecskő Ferenc (született, mint napján, anyja neve: személyi száma: , adóazonosító jele: 3036 Gyöngyöstarján, Szabadhegyi utca 13. 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"**) által nyilvántartott **Gyöngyöstarján külterületi 0284/14.** helyrajzi számon vezetett 1 ha 1074 m^2 alapterületű *„szőlő"* művelési ágban nyilvántartott, 53,93 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan"**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 237495/2020.07.15. számú bejegyző határozatán, vétel jogcímén alapul.

1.2. Az Ingatlanon az Ingatlan-nyilvántartás 37994/1993.06.04 számú bejegyző határozata alapján kárpótlás nyert feljegyzést.

1.3. Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentesek. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlant Ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terhelte meg, biztosítékul nem adta, kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy arra azokra Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogra vonatkozó igényt senki nem formál.

1.4. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására az eljáró okiratszerkesztő ügyvéd által a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – 20261110/5637 megrendelés 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 – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – **megvásárolja 2.000.000 Ft** - azaz kettőmillió forint –**vételár** (továbbiakban **„Vételár"**) **ellenében.**

Kondás Attila
Eladó

Szecskő Ferenc
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Dr. MISI ILDIKÓ ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld ellenértéke 1.700.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 300.000 Ft. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület nincs.
Felek a kikötött Vételárat az Ingatlan forgalmi értékével arányosnak tekintik, ezért Felek jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadásának jogáról a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98 § (2) bekezdése alapján lemondanak.

2.2. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege megfizetésére Eladó javára **legkésőbb 2027. május hó 05. napjáig** nem korábban azonban, mint a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv által hozott határozat kézhezvételét követő 5 napon belül történő teljesítéssel. Vevő a Vételár teljes összege megfizetésére irányuló kötelezettségének joghatályosan az Eladó javára, az **Eladó nevén az MBH Bank Nyrt.-nél** vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő átutalással tehet eleget, mely teljesítést Eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el:

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevői teljesítést külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben tanúsítja.

2.3. 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. A Vételár teljes összege maradéktalan megfizetésével egyidejűleg, annak ellenében Eladó külön nyilatkozatot (továbbiakban **„Bejegyzési engedély"**) tesz, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az Ingatlan tekintetében Vevő – kizárólagos - tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, ezzel egyidejűleg a saját javára bejegyzett tulajdonjog Ingatlan-nyilvántartás adatai közül való törléséhez.
Ennek érdekében Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél – mint letéteményesnél – a Bejegyzési engedélyt öt eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi. Letéteményes a Vételár teljes összege megfizetésének hiteltérdemlő igazolását követő 2 napon belül jogosult, egyben köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek e körben hiteltérdemlő igazolásnak tekintik az Eladó által tett teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt elismerő nyilatkozatot, vagy ennek hiányában a Vételár visszavonhatatlan átutalásáról szóló banki igazolás eredeti példányát.
Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély öt eredeti példányának átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri, egyben a letét kezelésére vonatkozó fentiek szerinti megbízást tényállás hatállyal elfogadja.

3.2. Az Ingatlant Vevő megtekintett, megismert 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 és szavatol azért, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll 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.

Kondás Attila
Eladó

Szecskó Ferenc
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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 termőföldekre. 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 jóváhagyás iránti kérelemmel megküldi.

4.3. Vevőt az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jogot megalapozó jogszabályhelyek:

4.3.1. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant a **Hgytv 20/A. § (1) bekezdése alapján**, mint a szomszédos szőlő terület tulajdonosa és hegyközségi tag, elővásárlási jogával élve vásárolja meg.

Felek az Ingatlan tekintetében megállapítják, hogy Vevő az Ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonosa az Ingatlannal szomszédos Gyöngyöstarján külterületi 0284/30. hrsz. alatti szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartott ingatlannak. Felek akként nyilatkoznak, hogy a Gyöngyöstarján külterületi 0284/14. hrsz. alatti, Gyöngyöstarján külterületi 0284/30. hrsz. alatti ingatlanok szőlő termőhelyi kataszterben nyilvántartottak.

Vevő egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy előzőek szerinti elővásárlási joga érvényesítését megelőző 24 hónapban folyamatos hegyközségi tagsággal rendelkezett az Ingatlan fekvése szerinti hegyközségben. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok tényállásszerűségét az illetékes hegybíró által kiállított igazolás eredeti példányának okiratszerkesztő ügyvéd részére történő átadásával tanúsítja.

4.3.2. Vevőt a fentiek szerinti elővásárlási jog alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott elővásárlásra jogosultak sorrendjében a földet használó földművest követően, a helyben lakó szomszéd földművest megelőzően illeti meg elővásárlási jog mindkét Ingatlan tekintetében, azaz a **Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt elővásárlásra jogosultakat követően c) pontjában megjelölt elővásárlásra jogosultakat megelőzően áll fenn elővásárlási joga.**

4.4. A Vevő az elővásárlási jogát megalapozó előzőekben hivatkozott körülményeket a jelen szerződéshez csatolt alábbi okiratokkal tanúsítja:

4.4.1. földművesként történt nyilvántartásba vételről szóló határozat,

4.4.2. lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolati példánya.

4.4.3. őstermelők családi gazdaságának nyilvántartásba vételét tanúsító adatlap.

Vevő Gyöngyöstarján külterületi 0284/30 hrsz. alatti ingatlan tekintetében fennálló tulajdonjogát, valamint ezen ingatlannak az adásvétel tárgyát képező Ingatlannal való szomszédosságát a közhiteles nyilvántartás tanúsítja.

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 értékének 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

Kondas Attila
Eladó

Szecskó Ferenc
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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 veszik, 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 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.

6.5. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a Gyöngyösi Járási Földhivatal 510.078/2/2014. szám alatti határozatával regisztrálta.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma: O303600105841.
Vevő családi gazdálkodónak minősül, nyilvántartásba vételi száma: OCSG 00073368.

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 műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel, felszerelésekkel már rendelkezik.

7.2. Felek 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

Kovács Attila
Eladó

Szecskó Ferenc
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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. 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. tv.-t tekintik, valamint a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényt irányadónak.

Felek a jelen Szerződést - amely hét egymással egyező, egyenként hat 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.

Kondas Attila Eladó	Szecskő Ferenc Vevő	Dr. Misi Ildikó Ellenjegyző ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ ügyvéd 3200 Gyöngyös, Kossuth tér 16/2 Tel.: 06-30/9246-908 KASZ: [illegible]

Felek jelen okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2026. november hó 10. napján

Kondás Attila	**Szecskó Ferenc**
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. november hó 10. napján:

Dr. Misi Ildikó ügyvéd

DR. MISI ILDIKÓ
ügyvéd
3200 Gyöngyös, Kossuth út 16/2.
Tel.: 06-30/9246-906
KASZ: 36065452

Kormányzati portálon közzétéve: 2026 NOV 24.
Közlés kezdő napja:
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.25.
A határidő jogvesztő! 2027.01.04.
Kormányzati portálról levétel napja: 2027.01.05.