Kormányzati portálra történő feltöltés napja: 2026. 11. 25.
Kézbesítő részére átadás napja: 2026. 11. 26.
Jogosultságszerzés jóváírás alá kerülés napja: 2026. 12. 29.
Levétel napja: 20

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

Bistuc Lászlóné (született, mint [illegible]
neve , személyi szám adóazonosító jele
szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban **„Eladó”**)

másrészről

Hadobás Richárd (született, mint [illegible] neve:
személyi száma adóazonosító jele
szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint vevő (továbbiakban **„Vevő”**)

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

1. Ingatlanok leírása

1.1. Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezik a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban **„Ingatlan-nyilvántartás”**) adatai szerint nyilvántartott alábbi ingatlanok:

1.1.1. Markaz külterületi **098/197.** helyrajzi számon vezetett 2116 m² alapterületű *„szőlő”* művelési ágban nyilvántartott 16,19 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan I”**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan I tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 36674/1998.06.10. számú bejegyző határozatán, részarány kiadás jogcímén alapul.
Az Ingatlan I az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.

1.1.2. Markaz külterületi **098/198.** helyrajzi számon vezetett 2117 m² alapterületű *„szőlő”* művelési ágban nyilvántartott 16,20 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan II”**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlanilletőség tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 36674/1998.06.10. számú bejegyző határozatán, részarány kiadás jogcímén alapul.
Az Ingatlan az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentes.
(az Ingatlan I és az Ingatlan II továbbiakban együttesen **„Ingatlanok”**)

1.2. Felek rögzítik, hogy fenti adatok megállapítására a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeréből – az Ingatlan I tekintetében 20261027/3244 megrendelési számon, az Ingatlan II tekintetében 20261027/3372 megrendelési számon - lekért E-hiteles tulajdoni lapok másolatai felhasználása mellett került sor.

2.Adásvétel, vételár

2.1. Eladó eladja az Ingatlanokat, melyek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékukkal együtt – **megvásárolja mindösszesen 1.600.000 Ft** - azaz egymillió hatszázezer forint – **egybefoglalt vételár** (továbbiakban **„Vételár”**) ellenében.
Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből az egyes ingatlanok az alábbi értéket képviselik:

2.1.1. az Ingatlan I ellenértéke 800.000 Ft,
melyből a termőföld ellenértéke 500.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 300.000 Ft.

Bistuc Lászlóné
Eladó

Hadobás Richárd
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

2.1.2. az Ingatlan II ellenértéke 800.000 Ft.
melyből a termőföld ellenértéke 500.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 300.000 Ft.
Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok egyikén sincs agrotechnikai létesítmény, vagy felépítmény.

2.2. Felek a kikötött Vételár az Ingatlanok 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.

2.3. Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege Eladó javára történő megfizetésére legkésőbb a jelen adásvételi szerződés aláírását követő legkésőbb 8 napon belül történő teljesítéssel. Vevő a Vételár megfizetésére irányuló kötelezettségének joghatályosan 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: **62000181-10000331-00000000**.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár megfizetését követő 3 napon belül a Vevői teljesítést külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényben tanúsítja jelen okiratot szerkesztő ügyvéd részére.

2.4. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt kettő adásvételre egymásra tekintettel került sor, Eladónak érdeke az Ingatlan I, illetve az Ingatlan II eladásához Vevőnek érdeke az Ingatlan I, illetve az Ingatlan II megvételéhez kizárólag az Ingatlanok együttes értékesítése esetén fűződik. Felek rendelkezése szerint az Ingatlan I és Ingatlan II dologösszességet képez. Felek megállapítják, hogy ezen rendelkezésük megfelel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII tv. 19.§ (5) bek.-nek tekintettel arra, hogy az Ingatlanok egymással természetben szomszédosak.

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

3.1. Az Eladó a Vevő – kizárólagos - tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az Ingatlanok tekintetében külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben (továbbiakban **„Bejegyzési engedély"**) járul hozzá.
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 követően, 2 naptári napon belül jogosult és köteles a Bejegyzési engedély letétbe helyezett példányaiból egy példányt a Vevő részére kiadni, továbbá annak három példányát megküldeni az illetékes földhivatalhoz. Felek hiteltérdemlő igazolásnak tekintik Eladó által tett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot a Vételár megfizetéséről, vagy a Banki igazolást a Vételár összegének, jelen szerződés szerinti átutalására vonatkozó megbízás visszavonhatatlan teljesítéséről.
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 Ingatlanokat Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.

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

3.4. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanok jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem állnak harmadik személy használatában. Az Ingatlanok használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanokról felvett - az Ingatlan-nyilvántartás által vezetett - földhasználati nyilvántartásban kívülálló harmadik személy földhasználóként bejegyezve nincs.

Bistuc Lászlóné
Eladó

Hadobás Richárd
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

4. Az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokra, mint termőföldekre vonatkozó rendelkezések

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanokon - 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 Ingatlanokra, mint termőföldekre.
Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a HMKH Földhivatali Főosztályának jóváhagyás végett megküldi.

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 földművesként 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. földművesként 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.

5. Illeték, és adófizetésre vonatkozó rendelkezések

5.1. A Feleknek tudomása van arról, hogy az Ingatlanok 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 Ingatlanok 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 Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Bistuc Lászlóné
Eladó

Hadobás Richárd
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanok tekintetében a földhasználatot nem hosszabbítja meg, a jelenleg fennálló földhasználati jogviszony lejártát követően az Ingatlanok 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 510037/2/2014.03.21. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő nem tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.
Vevő őstermelői családi gazdaság nyilvántartási száma: OCSG-00015018.

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 I és Ingatlanilletőség műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelőeszközökkel 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 eljárásban képviseletüket ellássa, e körben különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlanok tekintetében Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő Ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az Ingatlanok 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.

Bistuc Lászlóné
Eladó

Hadobás Richárd
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

7.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, így 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 Ingatlanok 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 Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX 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 27. napján

.....	.....
Bistuc Lászlóné	**Hadobás Richárd**
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 27. napján:

Dr. Misi Ildikó ügyvéd