Kifüggesztés napja: 2026.-11. 25.
Közlés első napja: 2026. 11.26.
A joginyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. 01.04.
A határidő jogvesztő
Levétel napja: 2027. 01. 05.

Nagyrédei Polgármesteri Hivatal Nagyréde

| Érkezett: | 2026 NOV 23. | napján | |
|---|---|---|---|
| előzmény | 3210/ | 1 / | 2026 |
| előzmény | utószám | melléklet | előadó |

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

Nagyrédei Polgármesteri Hivatal 3. Nagyréde

# INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

*amely létrejött, egyrészről*

**Tóth Attiláné** (született, min[illegible]. napján, anyja neve: [illegible], személyi száma: [illegible], adóazonosító jel: [illegible] 3200 Gyöngyös, Petőfi Sándor utca 122. szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban „**Eladó**")

*másrészről*

**Juhász György** (született, mint [illegible] apján, anyja neve: [illegible], személyi száma: [illegible] adóazonosító jele: [illegible], 3214 Nagyréde, Szabadság út 18. 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 kizárólagos tulajdonát képezi a HMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban **„Ingatlan-nyilvántartás"**) által nyilvántartott **Nagyréde külterületi 0214/49.** hrsz. alatti *„szőlő"* megjelölésű, 1475 m$^2$ alapterületű 8,20 AK értékű ingatlan (továbbiakban **„Ingatlan"**).
Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében az Ingatlan-nyilvántartás 44740/1998.11.17. számú bejegyző határozatán, részarány kiadás jogcímén alapul.

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

**2.Adásvétel, vételár**

**2.1.** **Eladó eladja az Ingatlant, melyek tulajdonjogát Vevő** – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt - **megvásárolja 120.000 Ft** - azaz egyszázhúszezer forint – **vételár** (továbbiakban **„Vételár"**) **ellenében**. Felek rögzítik, hogy a Vételár teljes összegéből a termőföld ellenértéke 120.000 Ft, az ültetvény értéket nem képvisel, tekintettel arra, hogy az elöregedett, kivágásra szorul. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület nincs.

**2.2.** Vevő kötelezettséget vállal a Vételár teljes összege megfizetésére Eladó javára **legkésőbb 2026. november hó 20. napjáig** történő teljesítéssel, mely kötelezettségének joghatályosan az Eladó javára, az Eladó által a későbbiekben teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban megjelölésre kerülő lakossági folyószámlára történő átutalással tehet eleget.
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.

Tóth Attiláné
Eladó

Juhász György
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

**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 Hátralékos vételárrészlet 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 állapotban vásárolja meg.
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.

**3.3.** Eladó a birtokbaadás napjára szavatol azért, hogy az Ingatlan jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll Feleken kívülálló harmadik személy használatában. Az Ingatlan használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanról az illetékes földhivatal földhasználati nyilvántartásából lekért földhasználati lap adatai szerint az Ingatlan földhasználója az Eladó.

**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. 18. §-ban nevesített személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.
Feleknek tudomása van 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 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) pontja** alapján, mint családi gazdálkodó jogosult gyakorolni.

| | | |
|---|---|---|
| Tóth Attiláné<br>Eladó | Juhász György<br>Vevő | Dr. Misi Ildikó<br>Ellenjegyző ügyvéd |

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti településen több mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére alapítja, valamint arra a körülményre, hogy családi gazdálkodóként nyilvántartásba vételre került.
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 fennálltát igazoló dokumentum.

**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 a szükséges regisztrációs igazolással rendelkező őstermelőnek számít, a jelen jogügylettel szerzett termőföldet, mint őstermelő mezőgazdasági célra hasznosítja és a vásárlástól számított 5 évig azt nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít.

**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, 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 a Gyöngyösi Járási Földhivatal jelen okirat aláírását megelőzően 510031/2017. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
Vevő tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának, tagsági száma:

| | | |
|---|---|---|
| Tóth Attiláné<br>Eladó | Juhász György<br>Vevő | Dr. Misi Ildikó<br>Ellenjegyző ügyvéd |

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 termelő eszközökkel 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.
Eladó nyilatkozik, hogy neve az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésekor az Ingatlan-nyilvántartásban rögzített névhez képest személyi állapotváltozás okán módosult.

7.4. Eladó meghatalmazz 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.

Tóth Attiláné
Eladó

Juhász György
Vevő

Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

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. Vevő akként nyilatkozik továbbá, hogy okiratszerkesztő ügyvédtől a földhasználat Ingatlan-nyilvántartáshoz való bejelentéséhez szükséges formanyomtatványt átvette.

**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 a 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 okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy abból egy-egy példányt egyidejűleg okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt: Gyöngyösön, 2026. november hó 11. napján

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| **Tóth Attiláné** | **Juhász György** |
| **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 11. napján:

.....
**Dr. Misi Ildikó ügyvéd**

Ügyvéd
3200 Gyöngyös
16/2