A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Záradék:
A hirdetm
A hirdetm
közzétételének napja: .....
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő kezdő napja: 2026.11.29., utolsó napja: 2026.12.29.
E határidő jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.29.
Visonta, 2026.12.29.

Jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

családi neve: **Csaja** utóneve: **Sándorné**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3261 Abasár, Fő tér 43.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

valamint:

családi neve: **Sipos** utóneve: **Éva**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3271 Visonta, Sport utca 24.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

valamint:

családi neve: **Harman** utóneve: **Zsolt**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3271 Visonta, Csapás utca 2.
mint eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről:

családi neve: **Filó** utóneve: **Attila**
születési családi neve: születési utóneve:
születési helye: Gyöngyös születési ideje:
anyja neve: személyi azonosítója:
állampolgársága: magyar
lakcíme: 3271 Visonta, Szabadság utca 24.
adóazonosító jele:
MVH regisztrációs száma:
családi gazdálkodói száma:
NAK:
regisztrált földműves nyilvántartási bejegyző határozat száma: 510379/2014.05.06.
Őst. családi. gazd. nyilv.tart száma: OCSG-00061949
mint vevő (továbbiakban: Vevő)

között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Csaja Sándorné Eladó 1888/9129 arányú (II/1.)-, valamint Harman Zsolt Eladó mindösszesen - 3488/9129 - arányú (II/3,5.) és Sipos Éva Eladó - 3753/9129 - arányú (II/4.) tulajdonát képezi az alábbi **külterületi ingatlan**:

- a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. **Visonta** ingatlan-nyilvántartásában a **külterületi 027/12. hrsz.** alatt nyilvántartott „**szőlő**” művelési ágú, **1 ha és 1933** m² nagyságú, **91,29** AK értékű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel.

2.)
Az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint az egész Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelynek meglétéért az Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállalnak.

A Földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint az Ingatlannak 3488/9129 arányú tulajdoni-illetőségnek Harman Zsolt eladó a bejegyzett földhasználója „saját tulajdon" jogcímén.

Vevő az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladók a Vevőt az Ingatlan tényleges állapotáról kifejezetten tájékoztatták, amelynek megtörténtét a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elismeri.

Csaja Sándorné, Harman Zsolt és Sipos Éva Eladók eladják, Filó Attila Vevő pedig megvásárolja a mindösszesen – 9129/9129 - arányú per,- teher és igénymentes Ingatlant a kölcsönösen kialkudott mindösszesen 2.701.000,-Ft azaz Kettőmillió-hétszázegyezer forint vételárért.

Szerződő felek rögzíteni kívánják, hogy a Földforgalmi törvény 8/A. § (3) bek. alapján a fentiek szerint kialkudott vételáron belül az Ingatlan föld ellenértéke 1.350.500.-Ft, illetve az azon található ültetvény ellenértéke 1.350.500-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlanban jelenleg „kékfrankos" fajtájú szőlő ültetvény van. Az Ingatlannak jelenleg semmilyen épület felépítménnyel sem rendelkezik, illetve a hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértéke 0.-Ft, tekintettel arra, hogy az Ingatlan nem rendelkezik semmilyen ilyen agrotechnikai létesítménnyel.

3.)
Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint Vevő köteles a teljes vételár összegét, tehát a 2.701.000,- Ft azaz Kettőmillió-hétszázegyezer forintot megfizetni az Eladók részére **az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó végzésének Vevő által történő kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül** az alábbiak szerint:

450.000,- Ft azaz Négyszázötvenezer forint összeget a Csaja Sándorné Eladó által megjelölt és a Csaja Sándorné Eladó saját nevén lévő Raiffeisen Bank Zrt-nél kezelt **12033007-00283662-00100004** bankszámlaszámra-, valamint

1.000.000.-Ft azaz Egymillió forint összeget Sipos Éva eladó által megjelölt és Sipos Éva Eladó férje – Sipos Zoltán - saját nevén lévő az **MBH Bank Nyrt.** által vezetett **10103551-70222600-01000002** bankszámlaszámra, valamint

1.251.000,-Ft azaz Egymillió-kettőszázötvenegyezer forint összeget Harman Zsolt Eladó által megjelölt és Harman Zsolt Eladó saját nevén lévő a **MBH Bank Nyrt.** által vezetett **10300002-10361695-49010010** számú bankszámlaszámra.

Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő a fentiek szerinti teljes vételár összegét a jelen pontban megjelöltek szerint az Eladók saját nevükön lévő bankszámlaszámra utalja el, azt szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésként mindhárom Eladó elfogadja.

Eladók a jelen pontban rögzített teljes vételár átvételét a banki jóváírástól számított legkésőbb három napon belül írásban kötelesek elismerni ügyintéző ügyvéd előtt és ezzel egyidejűleg kötelesek aláírni a bejegyzési engedélyt a Vevő javára. Eladók az előteljesítéshez hozzájárulnak.

Szerződő felek kifejezett rendelkezése szerint amennyiben a jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben foglaltak azért nem hatályosul, mert a vevő helyett más elővásárlási jogosulttal jön létre a jelen szerződés, vagy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, vagy a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. bármely oknál fogva jogerősen elutasítja a jelen szerződéshez történő hozzájárulást, úgy az Eladók kötelesek az Ingatlan vételárának teljes összegét készpénzben vagy banki átutalás útján visszafizetni a Vevő részére.

4.)

A Csaja Sándorné, Harman Zsolt és Sipos Éva Eladók e szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulásukat adják ahhoz, valamint a szerződő felek együttesen kérik, hogy a Csaja Sándorné Eladó – 1888/9129 – arányú-, Harman Zsolt Eladó - 3488/9129 - arányú és Sipos Éva Eladó - 3753/9129 - arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, és a **Visonta** külterületi **027/12. hrsz,** alatti ingatlanra a Filó Attila vevő tulajdonjogát **adásvétel jogcímén** kizárólagos – 1/1 – arányban bejegyezzék teljes vételár Eladók részére történő megfizetését követően aláírásra kerülő Bejegyzési engedélyre tekintettel.

5.)

Az Eladók az Ingatlant e szerződés aláírásával egyidejűleg adják a vevő birtokába, aki ekkortól kezdve szedheti az Ingatlan hasznait, viseli azok költségeit, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerez az ingatlanhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is. (történelmi bázisjog, támogatási jog, stb.)

6.)

Az eladók az átruházott ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállalnak és kijelentik, hogy azon harmadik személynek sincs olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.

7.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni.

A Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésének értelmében: *Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatába van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony*

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg kifejezetten kötelezettséget vállalnak a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettségek teljesítéséért, azaz kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett földhasználat esetén a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalják.

8.)

A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21.§ (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.
A felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, valamint a 18. § (1) bek. d.) pontjában szabályozott elővásárlási jog illeti meg.

A vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az átruházásra kerülő föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3100 Szolnok, Ifjúsa út 5. fsz. 2.
Tel.: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu

teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A vevő nyilatkoznak továbbá arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg - *179/2023. (V.15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021 évi. C. törvény végrehajtási rendelet 42.§-ra tekintettel* - kifejezetten kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal, továbbá, a tulajdonukban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

9.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, amelyet érvényes magyar személyi igazolvánnyal igazolnak, a felek kijelentik, hogy ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. *A vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott korlátokba nem ütközik.*
A szerződés megkötésével kapcsolatos minden költséget, így különösen az igazgatási díjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a tulajdoni lap költségét, és ügyvédi munkadíjat a vevő viseli.

10.)

Az eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan 5 éven belüli értékesítése esetén SZJA bevallási kötelezettségük keletkezik, amelynek teljesítésére és az esetleges személyi jövedelemadó megfizetésére kizárólag az eladók kötelesek.

11.)

Vevő a jelen jogügylet kapcsán tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 19. § (1) -, a 21. § (1) bek.-nek, valamint 68. § - 71 § rendelkezéseiről.

Vevő kéri az adóhatóság illetékfőosztályát, hogy az illeték kiszabása során szíveskedjék figyelembe venni az Itv. 26. § (1) bek. p, pontjában foglalt őt megillető illetékmentességet az ingatlan tekintetében.

12.)

A szerződő felek, tehát a Csaja Sándorné, Harman Zsolt és Sipos Éva Eladók és a Filó Attila Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg együttesen megbízzák dr. Szabó Viktor ügyvédet (3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.) a jelen szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviseletükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselettel, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtt, amely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elfogad. A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kérik a földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák a jelen okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartási kérelemben előforduló esetleges szám-, betű-, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

A felek ezen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, belátási képességük birtokában helybenhagyólag írják alá, a szerződés tartalmát ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, [illegible] 5. fsz. 2.
Tel./fax: +36 (37) [illegible]
E-mail: viktor@[illegible].hu

Gyöngyös, 2026. október 27.

Csaja Sándorné Eladó	**Harman Zsolt** Eladó	**Sipos Éva** Eladó	**Filó Attila** Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem
2026. október 27. napján, Gyöngyösön
dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300103
E-mail: viktor@szabodr.hu
KASZ.:36069026

dr. Szabó Viktor ügyvéd
3200 Gyöngyös, Búza út 5. fsz. 2.
Tel./Fax: +36 (37) 300-103
E-mail: viktor@szabodr.hu