

Kifüggesztve: 2025. 03. 28.

A közlés kezdő napja: 2025. 03. 29.

A jognyilatkozatra nyitva álló határidő: 2025. 04. 28.

A határidő jogvesztő

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Fülöp Erika Ilona** sz. an.: zül.:
szemsz.: adóazonosító jele: állampolgár) 3261
Abasár, Dobó István út 1. sz. alatti lakos (th: 1142 Budapest 14., Királyhida utca 34.), e szerződésben
mint **eladó**, és **Fülöp Ferenc** sz. a, szül.:
szemsz.: adóazonosító jele: állampolgár) 3261 Abasár, Dobó
István út 1. sz. alatti lakos, e szerződésben mint **eladó**, a továbbiakban e szerződésben, mindketten
mint **eladók**, másrésztől **Fehér Zsolt** sz. t (szül. hely, idő: an.:
a. adóazonosító jele: z.sz.: földműves regisztrációs száma:
agrárkamrai azonosító száma: állampolgár) 3261
Abasár, Dobó István út 27. sz. alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban e szerződésben mint **vevő**
között, a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

Az eladók 1/2 – 1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a Heves Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában az **abasári külterületi 0106/13. hrsz.** alatt nyilvántartott „szőlő” művelési ágú, 2758 m² nagyságú, 21,10 AK értékű tehermentes ingatlan.

2.)

Az eladók az 1.) pontban jelölt ingatlant eladják, a vevő pedig megismert, megtekintett és elfogadott állapotban – 1/1 arányban – megvásárolja az 1.) pontban jelölt ingatlanokat.

3.)

A felek az átruházásra kerülő ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát **150.000,- Ft-ban, azaz Egyszázötvenezer** forintban állapítják meg. A vételár az eladókat tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg. A felek rögzítik, hogy a teljes vételárból az ültetvény értéke 50.000,-Ft, a termőföld ellenértéke 100.000,-Ft. Az ingatlanon felépítmény, és agrotechnikai létesítmény nem található. A vevő a teljes vételárát képező **150.000,-Ft**, azaz Egyszázötvenezer forint összeget ezen szerződés aláírását megelőzően átutalás útján fizette meg Fülöp Erika Ilona OTP Banknál vezetett **11773061-07137466** sz. bankszámlájára, amelyhez az eladók e szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak. Az eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésként ismeri el. Az eladók jelen szerződés aláírásával kijelentik, és elismerik, hogy a vevő a teljes vételárát megfizette a részükre.

4.)

Az eladók az 1. pontban jelölt ingatlan vonatkozásában a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** és engedélyét adja ahhoz, hogy 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

5.)

Az eladók az átruházásra kerülő ingatlant az **adásvételi szerződést jóváhagyó határozat kézhezvételével** egyidejűleg kötelesek a vevő birtokába adni, aki ekkortól kezdve szedheti az ingatlanok hasznait, viseli a költségeket, vállalja a kárveszélyt. Az ingatlan tulajdonjogának átruházásával a vevő megszerzi az ingatlanokhoz kapcsolódó minden egyéb jogot is.

6.)

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

7.)

Az eladók tájékoztatják a vevőt arról, hogy az átruházásra kerülő termőföld vonatkozásában nincs bejegyezve földhasználat. Az ingatlant haszonbérleti szerződés nem terheli, így az adásvételi szerződés a haszonbérleti szerződések lejáratával, illetve a haszonbérleti díj mértékére vonatkozó rendelkezéseket nem tartalmaz. A vevő tudomással bír arról, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában állnának, erre az esetre kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre az Földforgalmi törvény 13. §-ának (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

Fülöp Erika Ilona
eladó

Fülöp Ferenc
eladó

Fehér Zsolt

Ellenjegyző ügyvéd
Dr. Árkai Anikó ügyvéd
1000 Gyöngyös, Bugai Pal tér 5. II/15.
Tel.: 502/8218-130
Banks: 10401592-526583-84041005

571.273/2025

8.)

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.

9.)

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy 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 Földforgalmi tv. 21. §-ának (1c) bekezdésben foglalt kivételével – a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 21. §-ának (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. *Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.* Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik. **A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján elővásárlási jogosult, tekintettel arra, hogy olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (nyilvántartásba vett földműves, regisztrációs száma: 510.0235/3/2014.04.25.), ugyanis a vevő helyben lakó** - olyan természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik - **és legalább egy éve a résztulajdonában és használatában lévő alábbi föld szomszédos az adásvételi szerződés tárgyát képező földdel: abasári külterületi 0106/14 hrsz.**

A vevő vállalja, hogy a földet használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A vevő kijelenti, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Fülöp Erika Ilona
eladó

Fülöp Ferenc
eladó

Fehér-Zsolt
vevő

Ellenjegyző ügyvéd
Gyöngyös, Bt.
Adószám: 14-02-00000000
Bírósági nyilvántartási szám: 104/005
Jelölés: 14-02-00000000
Száma: 104/005

A vevő kijelenti, 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 – **vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.** A vevő kijelenti, 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 termértékének együttes összege nem több mint 300. A vevő a szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tulajdonszerzése semmilyen akadályba nem ütközik, a jelenleg hatályos termőföld törvény, annak módosításai valamint a jelenleg hatályos egyéb jogszabályok értelmében, így különösen a 2013. évi CXVII. törvényben foglalt rendelkezéseknek, annak 16. §-ában foglalt birtokmaximumnak megfelelően az 1./ pontban körülírt ingatlan illetőség tulajdonjogát megszerezheti.

10.)

A szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, ügyletkötésüknek törvényes akadálya nincs. A vevő tulajdonszerzési képessége nem korlátozott. A szerződés megkötésével felmerülő költségek (ügynyéi munkadíj, földhivatali díj, tulajdoni lapok díja, esetleges visszatérő vagyonszármazási illeték) a vevőt terhelik. **A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.** A vevő kijelenti, hogy a földet földművesként vásárolja meg és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldeken vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldeket mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja; így szerzése illetékmentes és ezúton is kéri az adóhatóságot, hogy szerzése után illetékkiszabásra ne kerüljön sor.

11.)

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

12.)

A felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, a személyazonosságukról a személyazonosító igazolvány ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az okiratban való rögzítéssel feltüntette. A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a személyi adataikat kezelje, okmányairól másolatot készítsen, a személyazonosító jel megadásának a kötelezettségét az Inyvtv. írja elő. *A felek, e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd, a felek személyazonosságát, illetve okmányaik eredetiségét és érvényességét a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze.*

13.)

A felek megbízzák e szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és meghatalmazzák a tulajdonjog földhivatali bejegyzésével kapcsolatos eljárásban való képviselőjükkel, a szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban való képviselőjével, az illetékes szakigazgatási szerv és egyéb illetékes hatóságok előtti képviselőjével dr. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.), aki a megbízást e szerződés aláírásával elfogadja. Szerződő felek a B400 NAV nyomtatvány kitöltéséhez szükséges adatokat rendelkezésre bocsátották és az eljáró ügyvédet megbízzák azzal, hogy az adatlap 2 példányát az adásvételi szerződéssel egyidőben a földhivatalhoz nyújtsa be.

Alulírottak, Fülöp Erika Ilona és Fülöp Ferenc, mint magánszemély eladók, és egyben mint az 1. pontban jelölt ingatlan 1/2 - 1/2-ed arányú tulajdonosai e szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Jancsovics Anita ügyvédet (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes földhivatal előtt teljes képviselői jogkörrel eljárjon, mint Eladók képviselője a fenti ingatlanra, a mi javunkra, a fenti 1/2 - 1/2-ed arányú tulajdonjogunk törlése és a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom. Alulírott, Fehér Zsolt vevő, mint magánszemély vevő, e szerződés aláírásával meghatalmazom dr. Jancsovics Anita ügyvédet mint meghatalmazottat (továbbiakban: meghatalmazott) hogy az illetékes

Fülöp Erika Ilona
eladó

Fülöp Ferenc
eladó

Fehér Zsolt
vevő

Ellenjegyző ügyvéd
Dr. Jancsovics Anita
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Adószám: 8-1-30
Bart: 1040
83-84341005

földhivatal előtt teljes képviseleti jogkörrel eljárjon, mint Vevő képviselője az 1. pontban jelölt ingatlanra, az én javamra, az 1/1 hányadban bejegyzendő tulajdonjog bejegyzése ügyében „adásvétel” jogcímén, illetve Eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányú tulajdonjogának törlése ügyében. Alulírott, dr. Jancsovcics Anita ügyvéd (3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.) kijelentem, hogy a fenti meghatalmazást elfogadom.

A felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd meghatalmazása nem terjed ki a tulajdonjog-bejegyzési iratok átvételére, ezért ezúton kéri az illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzési határozatot közvetlenül a felek részére küldje meg.

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

Gyöngyös, 2025. március 07.

Fülöp Erika Ilona
eladó

Fülöp Ferenc
eladó

Fehér Zsolt
vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

2025. március 07. napján, Gyöngyösön:

dr. Jancsovcics Anita ügyvéd

KASZ: 36062181

3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.

Tel./Fax: +36 (37) 300345

e-mail: drjancsovcics.anita@ugyveditarsulas.hu

Dr. Jancsovcics Anita ügyvéd
3200 Gyöngyös, Bugát Pál tér 5. 2/16.
Adószám: 502282
Bart: 6040523-5052659

Fülöp Erika Ilona
eladó

Fülöp Ferenc
eladó

Fehér Zsolt
vevő

Ellenjegyző ügyvéd