

Közzététel napja: 2025. 04. 15.
Készítés napja: 2025. 04. 16.
Jegyzőkönyv aláírás napja: 2025. 05. 16.
Létrejött napja: 2025.



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

Hadobás Ferenc (született, mint napján, anyja
neve: személyi száma: adóazonosító jele:
..... szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó

Hadobás Ferencné (született, mint napján, anyja
neve: személyi száma: adóazonosító jele:
..... szám alatti lakos, magyar állampolgár), mint eladó (továbbiakban együttesen
„Eladók”)

másrészről

Filó Laura (született, mint napján, anyja 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

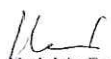
1.1. Eladók kijelentik, hogy osztatlan közös tulajdonukat képezi a HVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (továbbiakban „Ingatlan-nyilvántartás”) adatai szerint nyilvántartott **Markaz** külterületi **0110/108.** helyrajzi számon vezetett 894 m² alapterületű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott 6,84 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan I”). Az Ingatlan I-nek Eladók közül Hadobás Ferenc Eladó 176/684 tulajdoni hányad szerint, Eladók közül Hadobás Ferencné Eladó 508/684 tulajdoni hányad szerint tulajdonosa.

1.2. Eladók közül Hadobás Ferenc Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint nyilvántartott **Markaz** külterületi **0110/129.** helyrajzi számon vezetett 444 m² alapterületű „szőlő” művelési ágban nyilvántartott 3,40 AK értékű ingatlan (továbbiakban „Ingatlan II”). (az Ingatlan I és az Ingatlan II továbbiakban együttesen „Ingatlanok”)

1.3. Az Ingatlanok az Ingatlan-nyilvántartás adatai szerint per-, teher-, igény- és széljegymentesek.

2. Adásvétel, vételár

2.1. Eladók eladják az Ingatlan I-t, melynek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – megvásárolja **150.000 Ft** - azaz egymázházötvenezer forint – **vételár** (továbbiakban „Vételár I”) ellenében.


Hadobás Ferenc
Eladó


Hadobás Ferencné
Eladó


Filó Laura
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

Felek rögzítik, hogy a Vételár I teljes összegéből a termőföld ellenértéke 75.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 75.000 Ft. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan I-en agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület, vagy egyéb felépítmény nincs.

- 2.2. Eladók közül Hadobás Ferenc Eladó eladja az Ingatlan II-t, melynek tulajdonjogát Vevő – minden terhektől és korlátozásoktól mentesen, azonban minden természetes és jogi tartozékával együtt – megvásárolja 50.000 Ft - azaz ötvenezer forint – vételár (továbbiakban „Vételár II”) ellenében.**

Felek rögzítik, hogy a Vételár II teljes összegéből a termőföld ellenértéke 25.000 Ft, az ültetvény ellenértéke 25.000 Ft. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan II-ön agrotechnikai létesítmény, valamint gazdasági épület, vagy egyéb felépítmény nincs.

(a Vételár I és Vételár II továbbiakban együttesen „Vételár”)

- 2.3. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet a Vételár teljes összege kiegyenlítéseként mindösszesen 200.000 Ft-ot – azaz kétszázezer forintot - az Eladók javára, az Eladók közül Hadobás Ferencné Eladó nevében az MBH Bank Nyrt-nél vezetett alábbi lakossági folyószámlára történő jelen okirat aláírásával egyidejű átutalással, mely teljesítést Eladók közül Hadobás Ferenc Eladó is, mint saját kezéhez történő teljesítést ismer és fogad el: 62000181-10003066.**

Eladók a 200.000 Ft fentiekben megjelölt lakossági folyószámlán jelen okirat aláírásával egyidejűleg történt jóváírását elismerik és nyugtázzák.

Fenti teljesítésre tekintettel Eladók akként nyilatkoznak, hogy a Vételár teljes összege javukra megfizetést nyert, Vevővel szemben vételár címén jelen jogügylet alapján további követelésük nem áll fenn.

- 2.4. A Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a Felek egybehangzó akarat-elhatározása alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor.**

3. Tulajdonjog bejegyzésére, birtokátruházásra vonatkozó rendelkezések

- 3.1. Eladók a Markaz külterületi 0110/108. hrsz. alatti Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada, Eladók közül Hadobás Ferenc Eladó a Markaz külterületi 0110/129. hrsz. alatti Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz és kérelmezik, hogy az Ingatlan-nyilvántartás Vevő tulajdonjogát az Ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, mellyel egyidejűleg az Ingatlan I tekintetében az Eladók javára, az Ingatlan II tekintetében Hadobás Ferenc Eladó javára bejegyzett tulajdonjog az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül törlésre kerüljön.**

- 3.2. Az Ingatlanokat Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg.**

- 3.3. Az Ingatlanokat Eladók a Vevő tulajdonjoga Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján kötelesek Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbavétel napjától viseli az Ingatlanok terheit és szedi hasznait.**

- 3.4. Eladók akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlan I jelen okirat aláírásának időpontjában semmilyen jogcímen nem áll kívülálló harmadik személy használatában. Eladók nyilatkoznak továbbá, hogy az Ingatlan II földhasználója jelen szerződéskötés időpontjában, az Ingatlan II bejegyzett tulajdonosának, Hadobás Ferencnek a házastársa Hadobás Ferencné Eladó (adatait lsd. fenn) szivességi használat jogcímén. Felek megállapítják, hogy Eladók előzőekkel egyezően az Ingatlanokról lekért E-hiteles földhasználati lap adatai szerint az Ingatlan I és az Ingatlan II földhasználója is Hadobás Ferencné Eladó, az Ingatlan I tekintetében részben saját tulajdon, részben szivességi használat, az Ingatlan II tekintetében szivességi használat jogcímén.**


Hadobás Ferenc
Eladó


Hadobás Ferencné
Eladó


Filő Laura
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

A szívésségi használat kezdő napja az Ingatlan I tekintetében 2013. március hó 01. napja, az Ingatlan II tekintetében 2009. január hó 01. napja.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra és szavatolnak azért, hogy a szívésségi földhasználatot legkésőbb a jelen szerződést jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követően Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan-nyilvántartás földhasználati nyilvántartási adatai közül töröltetik. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanok használata Vevő általi megszerzésének kívülálló harmadik személy részéről fennálló akadálya nincs. Eladók szavatolnak azért, hogy az Ingatlanokon – fenti szívésségi használatot meghaladóan - kívülálló harmadik személy földhasználatában semmilyen jogcímen nem állnak.

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

4.1. Jelen Szerződés aláírásával Eladók akként nyilatkoznak, 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 Eladók szavatosságot vállalnak.

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. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Hegyközségekről szóló 2012. CCXIX törvényben (továbbiakban „**Hgytv**”) nevesített személyeket is elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra, mint termőföldre.

Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül Vevő jelen szerződési okiratba foglalt vételi ajánlatát a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához jóváhagyás iránti kérelemmel megküldik.

4.3. Vevőt az Ingatlanok tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. 18.§ (1) bek. e) pontja** alapján, mint olyan földművest, akinek lakóhelye több, mint 3 éve olyan településen van, amely az Ingatlanok fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekszik, azzal, hogy elővásárlási jogát ezen jogosulti csoporton belül jelentkező más elővásárlásra jogosultakhoz képest a **18. § (4) bekezdés b) pontja** alapján, mint fiatal földműves jogosult gyakorolni.

Vevő az elővásárlási jogát földművesként történt nyilvántartásba vételére, az Ingatlan fekvése szerinti település közigazgatási határától nem több, mint 20 km távolságra fekvő településen több, mint 3 éve fennálló életvitelszerű lakáshasználati helyére, valamint arra a körülményre alapítja, hogy életkoránál fiatal földművesnek minősül.

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. személyazonosító igazolványának 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 terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének 4 %-ában határozza meg. Vevő az Illetékekről szóló 1990. évi XCIII tv. 1tv. 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..


Hadobás Ferenc
Eladó


Hadobás Ferencné
Eladó


Filó Laura
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd

- 5.2. Eladók 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 Eladók az Ingatlanok tekintetében több mint 5 éve szereztek tulajdonjogot az Szja tv szerint jelen jogügyletből származó jövedelmük 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

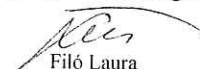
- 6.1. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzésétől számított 5 évig más célra nem hasznosítja. 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. Vevő a Gyöngyösi Járási Földhivatal által 530032/2025.03.03. szám alatt földművesként nyilvántartásba vételre került.
Vevő nem tagja a Magyar Agrár -, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.
- 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 Ingatlanok műveléséhez szükséges mezőgazdasági termelő eszközökkel 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 képviselőüket ellássa, ennek körében kifejezetten, de nem kizárólagosan az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tekintetében Vevő javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, mellyel egyidejűleg az Ingatlanok tekintetében 1 Eladók javára bejegyzett tulajdonjogot az Ingatlan-nyilvántartás adatai közül töröltesse, mely megbízást okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat aláírásával elfogad, Felek meghatalmazzák továbbá


Hadobás Ferenc
Eladó


Hadobás Ferencné
Eladó


Filó Laura
Vevő


Dr. Misi Ildikó
Ellenjegyző ügyvéd