

Az elővásárlásra jogosult jogtularként
megfelelően nyitva álló lakóház utolsó sávjai

2026.09.10. és a lakóház foglalkoztatása

A lakóház kezdő sávjai 2026.08.12.

2026.08.11.

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

1. Szerződő Felek:

egyrésztől **Kissné Rusvai Julianna** (szül. név: _____, an.: _____, szem. azonosító: _____) szül. hely és idő: _____) 4031 Debrecen,
Trombitás u. 12. 3. em. 4. a. sz. alatti lakos – a továbbiakban Eladó,
másrésztől **Fábián Zoltán** (szül. név: _____, an.: _____, szem. azonosító: _____) szül. hely és idő: _____) 3300 Eger, Agárdi-dűlő 21017 sz.
alatti lakos – a továbbiakban Vevő.

Eladó és Vevő mindketten kijelentik, hogy cselekvőképességükben nem korlátozott magyar állampolgárok.

Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti továbbá, hogy:

- vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban „Földforgalmi törvény”) 13. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása;
- a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- föld tulajdonjoga – a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt – a Földforgalmi törvény 16. §-ának (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot;
- föld birtoka – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1200 hektárt – a Földforgalmi törvény 16. §-ának (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot;
- a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés megkötését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

Vevő kijelenti továbbá azt is, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Szerződő Felek – annak tudomásul vételével, hogy a jelen jogügyletre a Földforgalmi törvény, a Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók – adásvételi szerződést kötnek, az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

Kissné Rusvai Julianna Eladó

Fábián Zoltán Vevő

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
Telefon/fax: 38/411-214
Mobil: 30/9874-236



265
Készítés ideje: 2026.08.11.

Évétel ideje: 2026.08.11.

2

2. A szerződés tárgyát képező ingatlan

2.1. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy 1/4 hányadban tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban Eger külterület 0903/4 helyrajzi szám alatt felvett, 4. min. o., 2 ha 0398 m² területű, 2,04 AK kat. t. jövő, erdő művelési ágú ingatlannak.

2.2. Felek tudomásul veszik, hogy Eladó köteles az adásvételi szerződést (a jegyzői közzétételt megelőzően) négy eredeti (köztük egy biztonsági okmányra nyomtatott) példányban benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amely egy előzetes vizsgálatot folytat le, végzéssel dönt arról, hogy a szerződés alkalmas-e a közzétételre, és ha igen, elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Földforgalmi törvény szerint szükség van a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által történő – a helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével megadott – hatósági jóváhagyására.

Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. §-ának 7. pontja szerint földművesnek minősül: az Egri Járási Földhivatal az 510200/2024. sz. határozatával (földművesként) nyilvántartásba vette. Vevő kijelenti azt is, hogy ő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerinti olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, tekintettel arra, hogy a jelenlegi, 2024.10.16-án bejelentett lakóhelyét megelőzően 2021.09.28-tól Egerben, a Csákány u. 37. 2/2 sz. alatt tartózkodási hellyel rendelkezett, és a megjelölt tartózkodási- és lakóhely egyaránt az életvitelszerű lakáshasználatának helyétül szolgált, illetve szolgált, és arra, hogy a legalább egy éve tulajdonában lévő Eger zártkert 21015 hrsz-ú föld szomszédos a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földdel. Vevő kijelenti továbbá, hogy őt a Földforgalmi törvény szerint az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a 18. § (1) bekezdés a) – b) pontjaiban megjelölt elővásárlásra jogosultak előzik meg.

Felek rögzítik, hogy Vevő 1/4 hányadban már tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannak.

Eladó szavatolja, hogy a tulajdoni hányada per-, teher- és igénymentes és nincs harmadik személy használatában.

2.3. Vevő az ingatlan állapotát ismeri, azt a helyszínen megtekintette.

2.4. Az eljáró ügyvéd felhívta Eladó figyelmét arra, hogy a szerződéskötést megelőzően köteles tájékoztatni Vevőt az ingatlannal kapcsolatos minden jelentős körülményről (így azokról, amelyek befolyásolják a használhatóságát, vagy a tulajdonosi jogok gyakorlását).

3. Adásvétel

3.1. Eladó a jelen szerződés 2.1. pontjában megjelölt 1/4 tulajdoni hányadát eladja, Vevő pedig megveszi a közösen megállapított 500 000 Ft, azaz ötszázezer forint vételárért.


Kissné Rusvai Julianna Eladó


Fábíán Zoltán Vevő


BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László Ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. /2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/8674-238



2025
Jelölés ideje: 2026. 08. 11.
Vétel ideje: 2026. 09. 11.

Vevő kijelenti, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény 3. §-ának a) pontja szerint nem minősül betelepülőnek, mivel Egerben ingatlantulajdonnal és lakóhellyel is rendelkezik.

3.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat a szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül hiánytalanul átutalja Eladó ERSTE Banknál vezetett 11991119-99060017 sz. lakossági számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a megjelölt számlára történő átutalást a saját kezeihez való teljesítésnek tekinti.

4. Birtokátruházás (birtokbaadás-birtokbavétel)

4.1. Eladó köteles az ingatlanrészét a vételár részére történt hiánytalan megfizetését követően haladéktalanul Vevő birtokába bocsátani.

4.2. A birtokbaadásig Eladó, azt követően Vevő viseli a tulajdoni hányad terheit, azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni, és szedi annak hasznait.

5. Ingatlan-nyilvántartás

5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, továbbá megállapodnak abban, és közösen kérik, illetve Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan engedélyt ad rá, hogy a T. Földhivatal Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés 2.1. pontjában megjelölt ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot határozatlan időre, illetve a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig bejegyezze.

Eladó a bejegyzési engedélyt – amelyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba, a szerződés 2.1. pontjában megjelölt ingatlan 1/4 tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék – 5 (öt) példányban a jelen szerződés megkötésekor letétbe helyezte a közreműködő ügyvédi irodánál – amit az eljáró ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével igazol – azzal, hogy az iroda a vételár teljes megfizetésének Eladó írásbeli elismerő nyilatkozatával vagy az átutalás teljesítését tanúsító banki bizonylattal történt igazolását követően nyújtja be ezt az okiratot a földhivatalba.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladó nyilatkozatának megfelelő formája a rusvai0608@gmail.com címről az info@borosugyvediroda.hu címre küldött e-mail is.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár megfizetésének tényéről haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet.

6. Adó, illeték, egvények

6.1. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket az ügylettel kapcsolatban keletkező személyi jövedelemadó- és visszerthes vagyónátruházási illeték bevallási, illetve bejelentési, valamint fizetési kötelezettségekről (beleértve a lehetséges illetékkedvezményt is), továbbá az ezekkel kapcsolatos eljárásokról és határidőkről.


Kissné Rusvai Julianna Eladó


Fábián Zoltán Vevő


BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/9874-238



265
alkalmazás ideje: 2026.08.11.

levétel ideje: 2026.09.11.

4

6.2. Szerződő Felek az adásvételi szerződés, valamint a bejegyzési engedély elkészítésével és ellenjegyzésével, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással, az ingatlan-nyilvántartási eljárási képviselőjükkel és az illetékkiszabás célját szolgáló bejelentéssel – a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatnak az adóhatóság informatikai rendszerében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdésének p) pontjára való hivatkozással történő megtételével – a BOROS Ügyvédi Irodát (székhelye: 3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2, kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c/4/2006., eljáró ügyvéd: dr. Boros László) bízzák és hatalmazzák meg, amely ezt az ellenjegyzéssel elfogadja.

Vevő kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta az Itv. 26. § (1) p) pontjának rendelkezéseiről, és vállalja, hogy eleget tesz a feltételeknek.

A szerződéskötés költségeit Vevő viseli.

Az eljáró ügyvéd a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet- és személyi azonosítót igazoló hatósági igazolványok megtekintésével, továbbá a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszeren (JÜB) keresztül történő adatigényléssel elvégezte Felek azonosítását.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (5) bek. alapján az adásvételi szerződést és az ügyben keletkezett más iratokat tíz évig köteles megőrizni, így a szerződésben és az ügy más irataiban foglalt, valamint – az érintettek hozzájárulásával – a JÜB által szolgáltatott személyes adataikat is eddig kezeli. Tájékoztatta őket arról is, hogy az ügyvédi megbízás teljesítése érdekében megadott elérhetőségeiket (telefonszámaikat és e-mail címeiket) a megbízás teljesítéséig (az ügyben keletkezett iratoknak megfelelő földhivatali határozat meghozataláig), a számlázáshoz kapcsolódó személyes adataikat pedig nyolc évig kezeli.

Az előzőekben megjelölt időtartamokat követően a megőrzött iratok megsemmisítésre, a kezelt adatok törlésre kerülnek.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a saját maguk érdekében járnak el, valamint, hogy nem minősülnek a Pmt. (a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény) 4. § (1-4) bek. szerinti kiemelt közszereplőnek, kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójának vagy kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személynek.

Szerződő Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Pmt. 12. § (3) bek. alapján a megbízás teljesítéséig kötelesek az Ügyvédi Irodát 5 (öt) munkanapon belül értesíteni az azonosításhoz átadott személyes okmányaik adataiban, illetve a tényleges tulajdonos személyét érintően bekövetkezett változásról.

6.3. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a szerződést – amelyet ügyvédi tényvázlatként is elfogadnak, és kijelentik, hogy az ügylettel kapcsolatban tett valamennyi tényállításukat és egyéb nyilatkozatukat pontosan tartalmazza –, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint kinyilvánított akaratuknak mindenben megfelelőt, aláírták.

Eger, 2026. július 7.

Kissné Rusvai Julianna Eladó

Fábíán Zoltán Vevő

Ellenjegyzem Egerben, 2026. július 7-én (KASZ: 36057947):

BOROS Ügyvédi Iroda
Dr. Boros László ügyvéd
3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2.
Telefon/fax: 36/411-214
Mobil: 30/9874-238