

"A KORMÁNYZATI PORTÁLOON TÖRTÉNŐ KÖZTÉTEL

1. DÖNTÉS 2026. 08. 13.

JOGNYILATKOZAT MEGTÉTELÉRE NYITVA ÁLLÓ DÖNTÉS
2026. 08. 14. - 2026. 09. 12.



EZEN HATÁRIDŐ ELMULÁSÁRA
JOGVÉRTŐ."

Adásvételi szerződés

Nógrád Vármegyei Normalizációs	
Szerzőegység	115.
Beérkezési	Értékesítés
Írt dátum	Írt szám
Melléklet	2026 AUG 07.
Ügyszám: 2806/2026.	

amely létrejött egyrészről

Buzás János (születési név: Buzás János,

Eladó,

másrészről

Adorján Szilárd (születési neve: Adorján Szilárd,

, mint **Vevő** (továbbiakban: **Szerződő Felek vagy Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I./ A szerződés tárgya

A Földhivatali Információs Rendszerből kiváltott e-hiteles tulajdoni lap szemle másolat II. részében foglaltak szerint a **Karancsalja zártkert 1206 hrsz. alatti, „kert” megnevezésű, 0.6 AK értékű, 1158 m² területű ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni illetősége Buzás János Eladó tulajdonában van. Az Ingatlanra vonatkozóan a tulajdoni lap III. része bejegyzést (terhet) nem tartalmaz.

Jelen szerződés tárgyát az Eladónak a fentiekben részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogának terhektől mentes átruházása és annak Vevő általi megszerzése képezi, amelynek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig „adásvétel” jogcímén 1/1 arányban megveszi a kölcsönösen kialakított vételár ellenében és tehermentes állapotban a szerződés további pontjaiban részletezett feltételek szerint az Ingatlant a megtekintett és megismert állapotában.

II./ A szerződő felek nyilatkozatai

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy

- jelen jogügyletre a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) valamint a 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell, tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Földforgalmi tv. 5. §. 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül,
- amennyiben a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdésében meghatározott, az elővásárlásra jogosultak valamelyike az elővásárlási jogát a jogszabálynak megfelelően gyakorolja és un. elfogadó nyilatkozatot tesz, továbbá a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja, úgy az Eladót köti ezen nyilatkozat,
- az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai berendezés nincs,
- az 1206 hrsz alatti Ingatlanon vízszolgáltatás biztosított.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan **per-teher-, igény és szolgálatmentes**, azt semmilyen jogcímen tartozás nem terheli, arra vonatkozóan harmadik személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése nincs.

Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy olyan körülményről nincs tudomása, ami a Vevő korlátozásmentes tulajdon- és birtokszerzését akadályozná, veszélyeztetné vagy hátrányosan befolyásolná.

Szerződő felek közösen megállapítják, miszerint

- a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultak javára, az ott foglalt sorrendben elővásárlási jog áll fenn, akik a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő

közzétételének napját követő kezdő naptól számított 30 napon belül tehetnek elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot,

- a Földforgalmi tv. 7. §. (1) bekezdésének értelmében a jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött,
- amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását nem adja meg, úgy a szerződés nem válik hatályossá (Ptk. 6:118.§),
- jelen szerződéstől a Felek egyike sem jogosult elállni a jogszabályban biztosított elállási okokon túl, egyéb okból.

Vevőnek a szerzési feltételekre, korlátozásokra és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatai:

- vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. §. 7. pontja alapján a földművesre meghatározott feltételeknek megfelelő, a mezőgazdasági igazgatási szervnél **510097/2/2017.12.18.** nyilvántartásba vett földműves, agrárkamara azonosító száma: **P000000626193**,
- vállalja a Földforgalmi tv. 13. §-ában foglaltakkal egyezően, hogy a jelen adásvételi szerződés útján megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja,
- kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés útján megszerezni kívánt föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jár el,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díjtartozása vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás),
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- kijelenti, hogy e szerződésben meghatározott adásvétellel megszerzett földterülettel együtt a már tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 300 ha földszerzési maximum értéket, tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik,
- nyilatkozik arról is, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §. (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot,
- a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- a Vevő elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés d.) pont alapján áll fenn, mint helyben lakó földművesnek.

III./ A vételár megfizetése

Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant, amelynek vételárát kölcsönösen **500.000,- Ft-ban, azaz Ötszázezer forintban** állapították meg.

A vételárát a Vevő jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi tv. alapján szükséges hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat és záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül banki utalással fizeti meg az Eladó gyermeke, MBH Banknál vezetett **10103726-35186400-01007005** számú számlájára történő teljesítéssel. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fenti számú számláján jóváírásra kerül. Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Az Eladó köteles a vételár összegének jóváírásával egyidejűleg vételár-fizetési igazolást kiállítani és megküldeni az eljáró ügyvéd részére, amelyben elismeri és nyugtázza a teljes vételár maradéktalan megfizetését. (drlenko@mihalygerge.hu)

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben a szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzéséhez hozzájáruló kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, melyet eljáró ügyvéd a teljes vételár

megfizetésének Eladó általi, előző bekezdés szerinti igazolását követően haladéktalanul jogosult és köteles a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Salgótarjáni Földhivatali Osztályához benyújtani a tulajdonjog bejegyzése végett.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, elutasítja, úgy az Eladó a jelen szerződéstől elállhat. Eladó a jelen szerződéstől akkor is elállhat, amennyiben a Vevő a vételár fizetési kötelezettségének annak esedékességét követő 5 napon belül sem tesz eleget.

IV./ Birtokbalépéssel kapcsolatos rendelkezések

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan feletti birtokot a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül ruházza át a Vevőre. A birtokbaadás az Ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett állapotában történik.

Az Ingatlan után felmerülő terhek és költségek valamint a kárveszély a birtokbalépés napjától esnek kizárólag a Vevő terhére. Ezen időpontig felmerülő terhekért és költségekért, valamint a kárveszélyért az Eladó tartozik helytállással.

V./ Vegyes rendelkezések

Vevő viseli a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi költséget, vagyonátruházási illetéket illetve a földhivatali eljárás díját.

Felek kijelentik, hogy **nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok**, a tulajdonjog átruházását illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki és nem is korlátozzák.

Szerződő Felek jelen okiratot, amely szerződéses akaratukat teljes egészében fedi, valamint az adó,-illeték és az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogszabályok tartalmára, továbbá a települési önkormányzat jegyzője előtti, elővásárlási jogosultaknak szóló kifüggesztés, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására vonatkozó részletes tájékoztatást tudomásul vették.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő személyének, adatainak vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazzák Vargáné dr. Lenkó Erzsébet ügyvédet (3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.), valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során történő teljes körű eljárásra továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletük ellátására. Eljáró ügyvéd az ellenjegyzésével igazoltan a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek a jelen 7 (hét) eredeti példányban készült, 4 (négy) számozott oldalból álló szerződést az akaratukat rögzítő tényvázlatként is elfogadják. Az adásvételi szerződés első példánya a Földforgalmi tv. 8. §-a szerint biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései alkalmazandóak.

A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat eredeti példányait – azok aláírását megelőzően – külön-külön az Üttv. 43. §. (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül ne legyenek megbonthatóak. Felek kifejezetten hozzájárulnak, hogyha név,- szám vagy személyes adat helytelenül került rögzítésre, az megbízott ügyvéd által javításra kerüljön akként, hogy eljáró ügyvéd jogosult a javítás tényének rögzítését az aláírásával önállóan ellátni.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Szerződő Felek a jelen szerződést annak közös elolvasását és értelmezését követően – minden kényszertől és fenyegetéstől mentesen – a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Mihálygerge, 2026. július 31.

Buzás János
Eladó

Adorján Szilárd
Vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Mihálygergén, 2026. július 31. napján, Vargáné dr. Lenkó Erzsébet ügyvéd (3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.), KASZ: 36071099.

Vargáné dr. Lenkó Erzsébet
ügyvéd
3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.
Tel.: 32/451-204; 06-20/347-5264
Adószám: 50238365-1-32
Szlsz.: 11773418-05117493