

BZS/545-2/2026

Dr. Nyerges Ágnes
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 316-720
03 (36) 9837-207

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 18.
Közlés napja: 2026. 08. 19.
Lejárat napja: 2026. 09. 17.
„E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!”
Levétele napja: 2026. 09. 18.

amely létrejött egyrészről

Lénárt Zoltán (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an.: _____,
szem.az.: _____, adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár) 3324 Felsőtárkány,
Ady Endre utca 40. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrészről

Madarász Bertalan (szül. név: _____, szül. hely, idő: _____, an.: _____,
szem.az.: _____, adóazonosító jele: _____, földműves nyilvántartási
száma: Mezőkövesdi Járási Földhivatal _____, Agrár-, Élelmiszergazdasági és
Vidékfejlesztési Kamara (Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – NAK) tagsági azonosító száma:
_____ magyar állampolgár) 3414 Bükkzsérc, Hősök út 30. szám alatti lakos, mint **vevő**
között a mai napon az alábbiak szerint:



I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1.1./ Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező **Bükkzsérc zártkert 1532 hrsz.** alatt, mindösszesen 2547 m² területtel felvett, mindösszesen 6,77 AK értékű, 6 min. o. gyümölcsös, 2 min. o. szőlő és 6 min. o. gyümölcsös megnevezésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan) per-, teher- és igénymentesen a 2.1./ pontban hivatkozott vételárért.

1.2./ Vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával szemben – melynek minősége a vételárban is kifejezésre jut – kifogással nem él.

1.3./ Az eladó szavatol azért, hogy vevő az ingatlant per-, teher- és igénymentesen szerzi meg. Az eladó kijelenti, hogy tudomása szerint nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a 2026.06.30. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve.

1.4./ Felek rögzítik, hogy az 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően jelen jogügylet kapcsán nem szükséges energetikai tanúsítványt készíteni.

II. AZ INGATLAN VÉTELÁRA

2.1./ Az ingatlan vételára 250.000,- Ft, azaz Kettőszázötvenezer Forint, melynek kifizetése a 2.2./ pontban foglaltak szerint történik. Felek megállapítják, hogy az ingatlanon, mint földön sem forgalmi értéket, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, sem felépítmény nem található. Felek a vételáron belül az ingatlanon lévő gyümölcsös (675 m²) ellenértékét (vételárát) 25.000,- Ft-

Lénárt Zoltán
eladó

Madarász Bertalan
vevő

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel./Fax: (36) 316-720
03 (36) 9837-207

ban, a szőlő ültetvény (928 m²) ellenértékét (vételárát) 50.000,- Ft-ban, a gyümölcsös (1144 m²) ellenértékét (vételárát) 50.000,- Ft-ban, míg a föld ellenértékét (vételárát) 125.000,- Ft-ban határozzák meg. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezéseivel összhangban került meghatározásra.

2.2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan teljes vételárát a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, 6.3./ pontban jelölt jóváhagyó záradék vevő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül eladó részére megfizeti eladó Banknál vezetett számu bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó a jelen pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Felek a banki átutalás útján megfizetésre kerülő vételár teljesítésének a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:42. § (2) bekezdése értelmében az eladó által megadott bankszámlán történő jóváírás napját értik és fogadják el.

III. AZ INGATLAN BIRTOKÁTRUHÁZÁSA

3.1./ Vevő a teljes vételár eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába, a birtokba lépés napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait, és ezen időponttól kezdődően száll át rá a kárveszély, így ennek megfelelően az ingatlanhoz kapcsolódó jogviszonyokból eredő kötelezettségek és jogosultságok ezt követően terhelik, illetve illetik meg a vevőt.

IV. ELADÓ TULAJDONJOGÁNAK TÖRLÉSE ÉS A VEVŐ TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE

4.1./ Felek jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket (hozzájárulásukat) adják ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

4.2./ A teljes vételár 2.2./ pontban foglaltak szerinti megfizetése esetén felek feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket (hozzájárulásukat) adják ahhoz, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, ezzel egyidejűleg vevő 1/1 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó tulajdonjogát a teljes vételár részére történő megfizetéséig fenntartja.

4.3./ A felek rögzítik, hogy felek a mai napon külön okiratban rögzítették az eladó tulajdonjogának törléséhez és a vevő tulajdonjogának bejegyeztetéséhez szükséges nyilatkozatukat, melyet okiratszerkesztő ügyvédnél 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyeztek.

4.4./ Okiratszerkesztő ügyvéd a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a 6.3./ pontban hivatkozott jóváhagyó záradék kiadása és a teljes vételár eladó részére történő megfizetése esetén jogosult és köteles vevő részére kiadni, illetve a földhivatalhoz becsatolni, kezdeményezve vevő tulajdonjogának bejegyzését.

Lénárt Zoltán
eladó

Madarász Bertalan
vevő

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd Dr. Nyerges Ágnes
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920) ügyvéd

3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4.
Tel/Fax: (36) 316-789
CS (36) 9837-237

4.5./ Okiratszerkesztő ügyvéd a 4.3./ pontban foglalt nyilatkozat nála történő letétbe helyezését jelen okirat ellenjegyzésével igazolja. Felek az e pontban foglalt rendelkezéseket a felek közötti okirat-letéti szerződésnek is tekintik.

V. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉS TULAJDONSZERZÉSSSEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

5.1./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet kapcsán a Földforgalmi tv., a Földforgalmi tv-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.

5.2./ Felek egyezően állapítják meg, hogy az 1.1./ pontban megjelölt ingatlan a Földforgalmi tv. 5. § 17./ pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, amelyre figyelemmel a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján a jogszabályban felsorolt személyeket az ott megjelölt sorrendben elővásárlási jog illeti meg.

5.3./ Felek egyezően állapítják meg továbbá, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a földműves vevő a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján olyan földművesnek, mint elővásárlásra jogosultnak minősül, aki helyben lakó szomszéd figyelemmel arra, hogy vevő 1/1 arányú tulajdonát képezi a jogügylet tárgyát képező ingatlannal közvetlenül szomszédos Bükkzsérc zártkert 1531 hrsz. alatti ingatlan. Erre tekintettel vevőt az elővásárlási jogosultak sorrendjében a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés a) – b) pontjaiban jelölt elővásárlásra jogosultak előzik meg.

5.4./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdés b) és azon belül ba), valamint bc) pontja alapján 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 – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, az 5.8./ pontban írtak szerint is jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, illetve a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében bírságot vele szemben nem szabott ki.

5.5./ Vevő a Földforgalmi tv. 13-15. §-aiban foglalt kötelezettségeket jelen okirat aláírásával – az 5.6./ – 5.9./ pontokban foglaltakban kifejtettek szerint is – vállalja.

5.6./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant, mint földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében hivatkozottak szerint nem minősülnek a használat átengedésének az ott jelzett körülmények.

Lénárt Zoltán
eladó

Madarász Bertalan
vevő

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4
Tel/Fax: (36) 316-799
03 (36) 9837-237

5.7./ A felek rögzítik, hogy az ingatlan, mint föld nincs harmadik személy használatában, eladó az ingatlan földhasználója, így a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.8./ Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá a vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.9./ A felek rögzítik, hogy a vevő nem minősül a Földforgalmi tv. szerinti pályakezdő gazdálkodónak, így a Földforgalmi tv. 15. §-ban hivatkozott kötelezettségvállalás a jelen jogügylet kapcsán nem szükséges.

5.10./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja, illetve a mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettségekről szóló 504/2013. (XII.29.) Kormányrendelet szerinti földművesnek minősül, 510511/2014.08.21. ügyiratszám alatt a Mezőkövesdi Járási Földhivatalnál földművesként nyilvántartásba vételre került.

5.11./ Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16. §-ában foglalt feltételeknek (földszerzési maximum, birtokmaximum) megfelel. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területnagysága az általa jelen okirat alapján szerzett ingatlannal, mint földdel együtt nem haladja meg a 300 hektárt, a birtokában lévő földterületek nagysága pedig az általa jelen okirat alapján szerzett ingatlannal, mint földdel együtt nem haladja meg az 1200 hektárt.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1./ A tulajdon-átruházással kapcsolatos összes költséget (a jelen okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali képviselettel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatás díjat és vagyónátruházási illetéket) vevő viseli.

6.2./ A felek rögzítik, hogy mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs.

6.3./ A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényességének feltétele a Földforgalmi tv. 30. §-ában hivatkozott, mezőgazdasági igazgatási szerv – helyi földbizottság állásfoglalásának figyelembevételével kiadott – jóváhagyó záradékának kiadása.

6.4./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv., a Fétv., a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet és a Ptk. vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. A szerződést csak annak hatálya alatt és valamennyi fél által aláírt írásbeli megállapodással lehet érvényesen és hatályosan módosítani.

Lénárt Zoltán
eladó

Madarász Bertalan
vevő

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I/4
Tel./Fax: (36) 316-709
03 (30) 9837-237

6.5./ Okiratszerkesztő-ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján felek adatai vonatkozásban azonosítási kötelezettség terheli; felek adatai az adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott dokumentumok, illetve személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak. A felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvédnek az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Üttv.) 32. § szerint a felek személyazonosítása törvényi kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el.

6.6./ Felek meghatalmazzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Nyerges Ágnes ügyvédet (3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4.), hogy őket a földhivatali eljárás során – ide értve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére, eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó eljárásokat is –, illetve a Földforgalmi tv. elővásárlási joggal és hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárására figyelemmel a mezőgazdasági igazgatási szerv, a jegyző, továbbá a helyi földbizottság előtt teljes jogkörrel képviselje. Vevő meghatalmazza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet a B400E adatlap kitöltése és NAV részére történő benyújtása körében történő képviselőre is. Dr. Nyerges Ágnes ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.

Fenti szerződést szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után helybenhagyva aláírták.

Kelt: Egerben 2026. július 20. napján

Lénárt Zoltán
eladó

Madarász Bertalan
vevő

Dr. Nyerges Ágnes
ügyvéd
3300 Eger, Arany J. u. 3/A. I
Tel./Fax: (36) 316-780
03 (36) 9837-937

Ellenjegyzem: Egerben, 2026. július 20. napján dr. Nyerges Ágnes ügyvéd
(3300 Eger, Arany János u. 3/A. I/4., KASZ: 36067920)