

Az előírásokban megadott jogszabályok alapján
megkötésre került a jelen szerződés
kötés, 2026. 10. 04. Értékelés jogszabály,
Abszolút kezdő napja:
2026. 09. 04.

Szerződés száma: 274/2026.

Készült: 10 példányban

Kifüggesztés ideje: 2026. 09. 04.

Levétel ideje: 2026. 10. 05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

SZERZŐDŐ FELEK

Mely létrejött egyrészről **FEHÉRVÁRI KRISZTINA ÁGNES** (sz.n.: , sz. F
an.: , sz.sz.: , adóazonosító jel:
871115RE) 3300 Eger, Faiskola utca 28/A. szám alatti lakos, mint **eladó**;

másrészről **ROTHOVÁ MILADA** (sz.n.: , sz. F
, személyi azonosító jel: , szig.sz.:) Vyšná Boca 42. szám alatti lakos,
mint **vevő** - a vevő és az eladó együttesen, mint **felek** - között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Felek megállapítják, hogy eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az **Eger zártkert 22334/1. hrsz.** alatt felvett, kert és gazdasági épület megnevezésű, 1140 m² területű, 1,78 AK értékű, természetben "címkézés alatt" található ingatlan.
- Eladó kijelenti, hogy a nevezett ingatlant Fehérvári József (sz.n.: Fehérvári József, sz.: Kassa, 1943. június 28., an.: Nagy Erzsébet, sz.sz.: 1-430628-1059, adóazonosító jel: 8279362274, szig.sz.: 057165AH) 3300 Eger, Dr. Nagy János utca 1. 2. em. 1. szám alatti lakos jogosult javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.

Fehérvári József, mint a fenti holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja kijelenti, hogy a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogáról jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ellenérték nélkül lemond. Egyúttal *feltétlen és visszavonhatatlan* hozzájárulását adja ahhoz, hogy a javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Eladó kijelenti, hogy a nevezett ingatlan - a fenti terhelésen túlmenően - per-, igény- és tehermentes, arra vonatkozóan jogszzerűen tulajdoni vagy használati igényt nem támaszthat senki, azt köztartozás, közüzemi tartozás nem terheli.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlannal összefüggésben az eladóval szemben a jövőben igényt nem támaszt.

ÜGYLETI NYILATKOZAT

- Eladó eladja, vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a tárgyi ingatlant a kölcsönösen kialakított **20.000.000,- Ft**, azaz Húszmillió forint vételárért, mely összeg az ingatlan tekintetében az alábbiak szerint tevődik össze:
 - a kert vonatkozásában 12.000.000,- Ft, azaz Tizenkettőmillió forint,
 - a gazdasági épület vonatkozásában 8.000.000,- Ft, azaz Nyolcmillió forint.

Vevő a fenti vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladó részére:

a) Vevő már korábban megfizetett az eladó részére **2.000.000,- Ft**, azaz Kettőmillió forint **foglalót** - mely összeg a kert értékebe kerül beszámításra a felek között - az eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10300002-10392585-49010018 számú bankszámlájára történő átutalás útján, amely összeg hiánytalan átvételét eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.

Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályaival és joghatásával tisztában vannak, azokról okiratszerkesztő ügyvédtől megfelelő tájékoztatást kaptak. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügylet teljesítése esetén az átadott foglaló az ingatlan vételárába beszámít, azonban a teljesítés megghiúsulásaért felelős vevő a foglalót elveszti, illetőleg a teljesítés megghiúsulásaért felelős eladó a kapott foglaló kétszeres összegét köteles a vevő részére a megghiúsulást követően haladéktalanul visszatéríteni.

Felek megállapodnak, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a végleges adásvételi szerződést - a 16. pontban írtakra figyelemmel - más vevővel hagyná jóvá, úgy az a feleken kívülálló oknak minősül, és ezen tényről történő tudomásszerzéstől számított 3 napon belül a fenti szabályozástól eltérően a foglaló a vevő részére egyszeres összegben visszajár.

Fehérvári Krisztina Ágnes - eladó

Fehérvári József - haszonélvezeti jog jogosult

Rothová Milada - vevő

Dr. Kónya Tamás - ügyvéd

Dr. Kónya Tamás
ügyvéd
Szám: 18588158-2-10
Eger, Szent u. 2. 1/2.
571-15612076



b) Vevő további **13.000.000,- Ft**, azaz Tizenhárommillió forint vételárreszt legkésőbb a jelen adásvételi szerződés kifüggesztésének lejártát követő 8 napon belül fizeti meg az eladó részére, az eladó fentiekben megjelölt bankszámlájára történő átutalás útján, külön átvételi elismervény ellenében.

c) Vevő a fennmaradó **5.000.000,- Ft**, azaz Ötmillió forint vételárreszt a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, legkésőbb 2026. december 31. napjáig fizeti meg az eladónak a fent megjelölt bankszámlájára történő átutalás útján.

Eladó a vételárnak a fentiekben meghatározott módon történő megfizetését elfogadja, és vállalja, hogy mind a 3.b) pontban megjelölt vételárreszt, mind pedig a - 3.c) pontban megjelölt - teljes vételár részére történő megfizetését követően ezen tényt okiratszerkesztő ügyvéd felé soron kívül bejelenti írásban az info@drkonya.hu e-mail címre.

4. Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant megtekintették, annak természetbeni és műszaki állapotát ismerik, azt elfogadják.
5. Vevő az ingatlan birtokába a jelen szerződés kifüggesztésének lejártát követően, a 3.b) pontban megjelölt vételárreszt eladó bankszámláján történő jóváírásának napján lép, ettől a naptól húzza hasznait, viseli terheit, így a kárveszélyt is. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy eddig az időpontig az ingatlant személyes ingóságaitól kiürítve adja a vevő birtokába, míg előzetes megbeszélés alapján egyéb ingóságok a vevő birtokába kerülnek.

Eladó az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, és felek külön nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul járulnak hozzá ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetését követően az eladó tulajdonjoga és a jogosult holtig tartó hasznélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, míg a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek a fenti külön nyilatkozatukat okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik azzal a megbízással, hogy okiratszerkesztő ügyvéd ezen nyilatkozatot a teljes vételár megfizetését követő kettő munkanapon belül a földhivatalhoz benyújtja.

Eladó tudomásul veszi, hogy ezen időtartam alatt a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

6. A tulajdonjog megszerzésével összefüggő visszterhes vagyonátruházási illetéket és a tulajdonjog bejegyzésének az illetékét, továbbá az adásvételi, illetve egyéb okiratok szerkesztésének, valamint az ezzel összefüggésben végzett ügyvédi munkák költségeit a vevő viseli.
7. Felek kijelentik, hogy eladó és hasznélvezeti jog jogosult cselekvőképes magyar állampolgárok, vevő pedig cselekvőképes szlovák állampolgár, a jelen jogügylet megkötése szempontjából ügyletkötési képességük nem korlátozott.
8. Vevő kijelenti, hogy magára nézve kötelezőnek tekinti a 2013. évi CXXII. törvény alábbi rendelkezéseit:

13. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

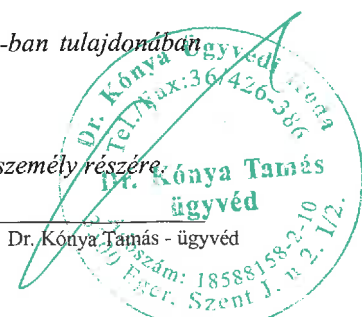
a) a föld használatát

aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy

ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;

b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy

c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.



Kifüggesztés ideje: 2026.09.04.

Levétel ideje: 2026.10.05.



(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

- a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
- b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
- c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
- d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
- e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy a szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
- f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
- g) lakóépület létesítése;
- h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
- b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglaltan nyilatkozzon arról, 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).

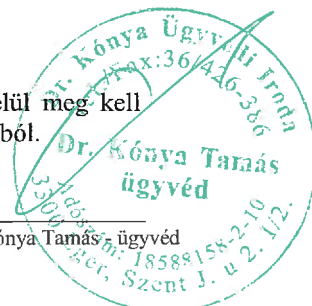
(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző féllel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

15. § A pályakezdő gazdálkodónak a 13. és 14. §-ban meghatározottakon túl kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy

- a) a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartózkodni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzempontot létesít, és
- b) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

27. § (2) A mezőgazdasági igazgatási szervnek - az adás-vételi szerződés jóváhagyását támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére - meg kell tagadnia az adás-vételi szerződés jóváhagyását, ha
bb) 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 - jogerősen földvédelmi bírságot szabott ki;
bc) jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása áll fenn.

- 9. Vevő nyilatkozik, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával sem éri el a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdéseiben meghatározott birtokmaximumot.
- 10. Vevő a földhasználati jogosultság megszerzése érdekében nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 42. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés alapján megszerzett termőföld vonatkozásában eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének, nyilatkozik továbbá, hogy nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozása.
- 11. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról rendelkező 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada, és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300.
- 12. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.
- 13. A szerződést a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint az aláírástól számított nyolc napon belül meg kell küldeni a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

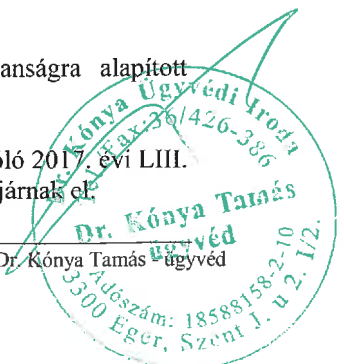


14. A mezőgazdasági igazgatási szerv 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről, mely utóbbi esetben továbbítja a szerződést az illetékes település önkormányzata jegyzőjéhez, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

15. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés nem jön létre. Ez esetben felek kijelentik, hogy a szerződés létre nem jöttével kapcsolatban felmerült költségek tekintetében (ügyvédi költség, földhivatali díj) egymással semmilyen követelésük nincs, mindenki viseli a maga oldalán felmerült költségeket. A szerződés létre nem jötte esetén a felek az eredeti állapotot kötelesek helyreállítani és egymással a vételár vonatkozásában elszámolni.
16. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és eladó a szerződéses kötelezettségek teljesítését a vevőként belépő személytől követelheti.
17. A vevőként belépő személy köteles megfizetni a vevő által már teljesített vételárrészt és megtéríteni a számlával igazolt ügyvédi munkadíjat és a számlával igazolt, jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült költségeket a költségek viselőjének. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a jelen szerződéssel kapcsolatos illeték- és adófizetési kötelezettségekről őket teljeskörűen tájékoztatta.
19. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződés keltét követő év január 1. napját követően, de legkésőbb január 15. napjáig az ingatlanra vonatkozó helyi adó bevallási kötelezettségüknek az önkormányzatnál előírt módon és formában eleget tesznek.
20. Jelen szerződésből eredő vita esetén felek a tárgyalás útján történő, békés egyezség megkötésének lehetőségét keresik, ha az egyeztetés nem vezet eredményre, felek kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.
21. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük szóbeli megállapodások nem kötöttek, valamennyi megállapodás írásban, alapos egyeztetést követően született.
22. Felek jelen szerződés ellenjegyzésével, valamint jegyző, mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, földhivatali és NAV Illeték Osztály előtti eljárásban történő képviselőjükkel megbízzák Dr. Kónya Tamás ügyvédet (Dr. Kónya Ügyvédi Iroda; 3300 Eger, Szent János u. 2. 1/2.; nyilvántartó kamara: Heves Megyei Ügyvédi Kamara; kamarai azonosító szám: 36063520; lajstromszám: 274), hogy őket teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg a meghatalmazást elfogadja. Felek rögzítik, hogy jelen meghatalmazásuk hatálya a saját jogon kézbesítendő földhivatali határozatok átvételére nem terjed ki.
23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, továbbá a végrehajtására kiadott jogszabályok, valamint a Ptk. szabályai az irányadók.
24. Jelen szerződés mindazon nyilatkozatokat tartalmazza, amelyek a jelen adásvételi szerződésnek az egyéb érvényességi kellékeken túl a földforgalmi törvényben előírt érvényességi kellékei.
25. Jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával lép hatályba, a jelen szerződésben meghatározott határidők a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítését követő naptól kezdődnek.
26. Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadásának lehetőségét kölcsönösen kizárják.
27. Felek a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény [Pmt.] alapján kijelentik, hogy jelen jogügylettel összefüggésben a saját nevükben járnak el.





28. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tények és adatok nyilatkozataiknak megfelelően kerültek rögzítésre, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak, kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésben foglaltakon kívül más nem kívántak az okiratba foglalni, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
29. Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az Üttv. 32. § alapján köteles elvégezni az ügyfél és a képviselőjében eljáró személy azonosítását.
30. Az Üttv. 33. § alapján az ügyvéd olyan ügyben, amelyben a jogi képviselő kötelező, a legalább személyazonosításra alkalmas okmány megtekintése útján azonosított természetes személyekről, a jogi személyekről és más szervezetekről a jogügyletek biztonságának elősegítése, továbbá az ügyvédi tevékenység korlátainak érvényesítése érdekében nyilvántartást vezet.
31. Felek jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az Üttv. 32. § (9) bekezdése alapján a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésre irányuló eljárásban történő jogi képviseletre, illetve közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló megbízási szerződés megkötése előtt az ügyvéd köteles elektronikus úton adatokat igényelni a személyiadat- és lakcímnilvántartásból, a járművezetői engedély-nilvántartásból, az útiokmány-nilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból az ügyfél és képviselője által részére bemutatott személyazonosításra alkalmas okmányok nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében.
32. Felek jelen okirat aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az általuk bemutatott személyi azonosságot igazoló okiratukról - a Pmt-ben foglalt azonosítási, illetve egyéb törvényes kötelezettségének teljesítése érdekében - másolatot készítsen, azokat az iratai között megőrizze.
33. Felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd eleget tett az Üttv-ben meghatározott tájékoztatási kötelezettségének, a jogügylettel kapcsolatos esetleges jogi kockázatokról megfelelő tájékoztatást adott. Felek tudomásul veszik, hogy az Üttv. 41. § (4) bekezdése szerint az ügyvédi tájékoztatásban szereplő kockázatok mérlegeléséért az ügyfél felelős.
34. Felek rögzítik, hogy vevő szlovák állampolgár, a magyar nyelvet nem beszéli, azonban a jelen szerződés részére szlovák nyelvre lefordításra került, annak tartalmát megértette, azt minden tekintetben elfogadja.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt - átolvasás, áttanulmányozás és értelmezés után -, helybenhagyólag írják alá.

Eger, 2026. augusztus 27.

Fehérvári Krisztina

Fehérvári Krisztina Ágnes
eladó

Fehérvári József

Fehérvári József
haszonélvezeti jog jogosult

Rothová Milada

Rothová Milada

vevő

Ellenjegyzem:

Eger, 2026. augusztus 27.



