

Az elővásárlási jog gyakorlására jogosult
jognyilatkozatának megkötésére nyitva álló határidő:

2026. 10. 16. -tól 2026. 11. 16. -ig.
Felhívom a figyelmét, hogy fenti határidő jogvesztő.

Hirdetéstábláról levéve:.....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Molnár János** sz., születési hely, idő: J. szája:
aj: NAK azonosító: nincs an: 2659 Érsekvadkert, Rákóczi út 137.sz. alatti lakos,
magyar állampolgár, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről **Fábián József** sz., születési hely, idő: J. szája:
aj: NAK azonosító: an: 2659 Érsekvadkert, Kert út 9.sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő
(a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 1/1 arányban tulajdonosa az **Érsekvadkert külterület 0135/59 hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 1 ha 4377 m² területű, 46,15 AK értékű ingatlan. Eladó tulajdonjogát a szerződéskötés napján kiváltott tulajdoni lap igazolja. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nincs tudomása a tulajdoni lap kiváltása és a jelen okirat aláírása közötti, ezen ingatlant érintő, semminemű változásról. A tulajdoni lapon el nem bírált széljegy nem látható. A földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre 2022.01.01. napjától 2026.12.31. napjáig bejegyzetten a Vevő a bejelentett földhasználó. Az éves hasznobér összege: 1.250.- Ft/AK/év.

2./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy földműves. Vevő kijelenti, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban. Vevő kijelenti, hogy tíz éve tulajdonában áll a szomszédos, Érsekvadkert külterület 0135/58 hrsz. alatt felvett ingatlan. Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti, hogy az Fftv. 5.§ 10. a) pont szerinti helyben lakó szomszédnak, valamint a 19.§ (2) bekezdése szerinti földet használó földművesnek minősül.

Vevő kijelenti, hogy a – Fftv. 18.§ (1) bekezdés b) pont ba) alpont alapján – mint az olyan földet használó földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül – elővásárlásra jogosult. (Ennek hiányában Vevő a – Fftv. 18.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpont alapján – mint az olyan földet használó földműves, aki helyben lakónak minősül – is elővásárlásra jogosult lenne.)

3./ Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterület vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Felek egyezően jelentik ki: tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződéshez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Ennek menetét és szabályait Felek ismerik. Felek tudomással bírnak arról is, hogy az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén Elővásárló – amennyiben a szerződés vele került jóváhagyásra – Vevő helyébe lép.

Felek a Földforgalmi tv. 21. § alapján rögzítik: a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. Az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló időszak a kifüggesztés kezdő napjától számított 30 nap. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett és átvett jognyilatkozatokról készített iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezt követően megkeresi a NAK-ot a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalás beszerzése érdekében. A NAK a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított 15 napon belül adja ki az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

Elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén – ha az Elővásárló a hatósági jóváhagyás folytán a Vevő helyébe lép – Eladó köteles a már megfizetett vételárat a tudomásszerzést követő 3 napon belül a Vevő részére visszafizetni. A visszafizetés késedelme esetén Eladó minden megkezdett nap után 10.000.- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles. Ennek igazolása a bejegyzési engedély kiadásának előfeltétele.

4./ Mindezekre figyelemmel Eladó eladja, Vevő megveszi az 1. pontban jelölt Érsekvadkert külterület 0135/59 hrsz. alatt felvett ingatlant mindösszesen **3.000.000.- Ft.-** azaz: Hárommillió Ft vételárért. Felek kijelentik: a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével egyező akaratuk alapján került megállapításra. Felek kijelentik, hogy az ingatlan értéke és a vételár egymással arányban állnak. Erre figyelemmel Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

Molnár János eladó

Fábián József vevő

Dr. Molnár Arnold
2660 Balmazújváros, Rákóczi út 27.
Dr. Molnár Arnold ügyvéd
E-mail: irdc@molnar-legal.hu
Adószám: 53023366-2-32
KASZ: 3606531

5./ Vevő a teljes vételárat a szerződés aláírását megelőzően az Eladó részére eladónak az MBH Bank-nál vezetett 10107627-40338000-01007000 sz. számlájára történő átutalással megfizette. Eladó a vételár megfizetését a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A vételárnak az előbbieken megjelölt bankszámlára történő utalását szerződésszerű – saját kezeihez történő - vevői teljesítésként fogadja el, és azt a későbbiekben sem vitatja azzal, hogy Felek a vételárat fentiekben megjelölt bankszámlán történő jóváírásával egyidejűleg tekintik maradéktalanul megfizetettnek. Eladó kijelenti, hogy a fentiek szerinti teljesítést követően Vevővel szemben semmilyen további követelése nem áll fenn.

6./ Felek mindketten cselekvőképes nagykorú természetes személyek, akiknek sem elidegenítési, sem szerzési képességét tv-es rendelkezés nem korlátozza. Felek kijelentik, hogy a szerződéskötés során a saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

7./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésével nem éri el a Földforgalmi tv. 16.§ (1) és (2) bekezdésében rögzített földszerzési illetve birtokmaximumot.

Vevő a Földforgalmi tv. a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését vállalja. Vevő 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 Földforgalmi tv-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti: tulajdonszerzése semmilyen korlátozásba nem ütközik.

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

2

8./ Eladó kijelenti, hogy a Vevő elől semmilyen lényeges körülményt nem hallgatott el, a Vevő részére a vétel tárgyát képező ingatlan összes lényeges tulajdonságáról teljes körű tájékoztatást adott. Eladó az ingatlant legkésőbb a hatósági jóváhagyást követő 15 napon belül adja a Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadástól kezdődően jogosult az ingatlan hasznait szedni, köteles annak terheit viselni a kárveszéllyel együtt.

9./ Eladó szavatolja a tárgybani ingatlan per-, igény- és tehermentességét, valamint átruházhatóságát, továbbá azt, hogy azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Szavatolja továbbá azt is, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibájáról tudomása nincs. Eladó szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozza. Vevő az ingatlan tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetése és a szerződés hatósági jóváhagyását követően minden tehertől és korlátozástól mentesen szerzi meg.

10./ Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, egyben kéri, hogy az 1. pontban körülírt Érsekudkert külterület 0135/59 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén a Vevő javára – a hatósági jóváhagyás benyújtását követően – bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjogának egyidejű törlésével. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz egyben kéri, hogy az ingatlan tulajdonjoga Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre, míg az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

11./ Felek mindannyian maguk viselik az oldalon jogszabály alapján keletkező fizetési kötelezettségeket. Ezen tulajdon-átruházáshoz kapcsolódó illeték, eljárási díj és ügyvédi díj a Vevőt terheli. Vevő az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentesség biztosítását kéri. Vevő tudomással bír arról, hogy a saját jogú használatot a földhasználati nyilvántartásba vétel igazolja.

12./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédek a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ügyfél átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli.

Molnár János eladó

Fábián József vevő

Dr. Molnár Arnold
ügyvéd
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 27.
Dr. Molnár Arnold ügyvéd
E-mail: iroda@molnar-legal.hu
Adószám: 53023366-2-32
KASZ: 36065531

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá tudomásul veszik azt is, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott adataik ellenőrzésére, kezelésére és tárolására az Üttv. 32.§ és 53.§ rendelkezése szerint jogosult.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

14./ Felek - jelen okiratban foglaltakat tényvázlatnak is tekintve - a szerződés jelen okiratba foglalt tartalommal történő elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem előterjesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes jogkörű képviselőjük ellátásával Dr. Molnár Arnold ügyvédet (2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 27.) bízák meg. Dr. Molnár Arnold ügyvéd a megbízást elfogadja. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződésben szereplő valamennyi jogi fogalomról, a szerződés joghatásairól, s a kapcsolódó adó- és illetékszabályokról az okiratot szerkesztő ügyvéd részéről teljes körű tájékoztatást kaptak, s azt megértették. Felek kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdésekre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. Felek kijelentik, hogy ügyleti akartuk valós, az nem irányul leplezett célra, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ingatlan adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

15./ Feleket ellenjegyző ügyvéd a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kioktatta arról, hogy az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a hatósági jóváhagyás és a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzése körében bármilyen probléma merülne fel, Eladó – felhívást követően - kötelezettséget vállal a bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok határidőben történő megadására.

16./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

17./ Felek már most, a jelen szerződés aláírásával az Inyvtv.Vhr. 138.§. § (1) bek. alapján kérik az illetékes földhivatali osztályt a bejegyzéséről rendelkező döntés közvetlen kézbesítés útján történő közlésére.

18./ E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései irányadóak. Felek az ingatlan adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták. Szerződő felek ezen szerződést, annak átolvasása után, mint akaratukkal mindenben egyezőt alulírott napon és helyen hh. aláírták.

Érsekvadkert, 2026.09.17.

Molnár János
Eladó

Ellenjegyzem:
Érsekvadkert, 2026.09.17.
Dr. Molnár Arnold ügyvéd
KASZ: 36065531

Dr. Molnár Arnold
Ügyvéd
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 27.
Tel.: 30/655-9177
E-mail: iroda@molnar-legal.hu
Adószám: 53023366-2-32
KASZ: 36065531

Fábián Józser

Vevő

A szerződés kifüggesztve: 2026. 10. 16.
Az előhasználati/elővásárlásra jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:
20. 26. 10. 17. -tól 20. 26. 11. 16. -ig.
Felhívom a figyelmét, hogy fenti határidő jogvesztő.

Hirdetőtábláról levéve:

