

Az elővásárlás a jogosult jognyilatkozatához
megfelelően nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.11.20.
Ez a határidő jognyilatkozat
A közzététel kezdő napja: 2026.10.22.

Kifüggesztés ideje: 2026.10.21.

Levételi ideje: 2026.11.23.



2026.10.21.

BARNA ÜGYVÉDI IRODA
dr. Barna Judit
ügyvéd



3300 Eger, dr. Nagy János u. 6/a.
Telefon: 36/420-717, Mobil: 30/ 218-6927, E-mail: barnaugyvediiroda@gmail.com
Egri Ügyvédi Kamara KASZ: 36057179

Adásvételi szerződés,

amely létrejött egyrészről

ALI TIBOR SÁNDOR (születési név: _____, születési hely és idő: _____,
anyja neve: _____, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____ szig: _____
magyar állampolgár) 3413 Cserépfalu, Váraljai út 20. szám alatti lakos, mint **eladó** (a
továbbiakban: **Eladó**),
másrészről

NÉMET ZSOLT (születési név: _____, születési hely és idő: _____, anyja neve: _____
személyi azonosító jel: _____ adóazonosító jel: _____, szig.: _____
magyar állampolgár) 3300 Eger, Liliomkert utca 14. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő**,
együttesen: **Szerződő felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó a mai napon kelt INYER/TULLAP/20261005/14291. sorszámu tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy **kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi az Eger zártkert 21263 hrsz. alatt felvett, 703 m² területű, 1,10 AK értékű, 4. minőségi osztályú, gyümölcsös művelési ágú ingatlan.**

2. Eladó a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eger zártkert 21263 hrsz. alatt felvett ingatlan, a kölcsönösen kialakított 1.000.000.- Ft, azaz Egy millió forint vételárért, mely vételárból 950.000.- Ft, azaz Kilencszázötvenezer forint a termőföld értéke, az ingatlanon 50.000.- Ft, azaz Ötvenezer forint értékű előregedett gyümölcsfa található. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárának meghatározásában figyelemmel voltak az ingatlan fekvésére. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan saját használatában áll, haszonbérleti szerződéssel nem érintett.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat jelen szerződés jóváhagyó záradékkal ellátott példányainak kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fizeti meg Eladó részére, Eladó az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773391-00821548 számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladó a vételár 3. pontban foglalt módon történő teljes kiegyenlítésével egyidejűleg külön íven szerkesztett okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzését ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba az e szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **adásvétel jogcímén**, tulajdonjoga egyidejű törlése mellett bejegyzésre kerüljön, azzal, hogy Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog bejegyzéséről szóló hozzájáruló nyilatkozatát, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát adásvétel jogcímén az illetékes Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, aláírja, és azt 5 eredeti példányban az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi.

Ali Tibor Sándor eladó

Német Zsolt vevő

dr. Barna Judit ügyvéd

BARNA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Barna Judit ügyvéd
3300 Eger, Dr. Nagy János u. 6/A
Telefon: 36/ 420-717
Mobil: 30-218-6927
KASZ 36057179

71.979/2026

Kifüggesztés ideje: 2026. 10. 21.

Levétel ideje: 2026. 11. 23.



2

4. Eladó az e szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azt adó vagy adójellegű tartozás nem terheli, szavatosságot vállal. Eladó feltétlen szavatosságot vállal továbbá azért is, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár alatt, az ingatlan tulajdoni lapja széljegymentes.

5. Szerződő felek kijelentik, hogy vevő a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme földhivatali benyújtásának napján lép az e szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől az időponttól szedi hasznait és viseli terheit, e napon száll át a kárveszély, eladó a birtokbavétel napjával földhasználati jogosultságát vevő részére átengedi.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illetékszabályokat ismerik, az okiratszerkesztő ügyvédtől az erre irányuló tájékoztatást megkapták, kijelentik továbbá, hogy ismerik a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó rendelkezéseit, különös tekintettel a tulajdonszerzési jogosultság feltételeire, az elővásárlási jog gyakorlására és az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó szabályokra.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy belföldön lakó magyar állampolgárok, cselekvőképességüket teljesen, vagy részlegesen korlátozó gondnokság alatt nem állnak, elidegenítési, valamint ügyletkötési képességükben korlátozva, vagy kizárva nincsennek.

8. Vevő kijelenti, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy**, akik az e szerződés tárgyát képező zártkerti ingatlan megszerzésével tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódóan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 13–15. §-a (Földforgalmi tv.) rendelkezéseire figyelemmel:

- kijelenti, hogy a tulajdonában, illetve használatában lévő termőföldterület, illetőleg a Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó föld a jelen szerződés alapján tulajdonába kerülő ingatlanhánnyal sem haladja meg a hivatkozott jogszabályban meghatározott felső határértéket, ezen külterületi ingatlan megszerzésével a tulajdonában álló földterület és a részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több, mint 300 ha és nem éri el a 6000 Ak-t,

- vállalja, hogy a jelen szerződéssel érintett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjából számított öt évig – ide nem értve a földforgalmi tv-ben meghatározott eseteket - más célra nem hasznosítja,

- kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj (földhasználati díjtartozása) vagy egyéb tartozása,

- kijelenti, hogy vele szemben jelen ingatlan tulajdonszerzését megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,

- felelőssége tudatában kijelenti, hogy a birtokában álló földterület jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen adásvételi szerződés megkötését megelőző öt éven belül nem szabott ki vele szemben jogerősen földvédelmi bírságot,

- kijelenti, hogy nincs ellene a 2013. évi CXXII. tv. 27. § (2) bekezdésének b, pontjának bb, és bc, alpontjába foglalt intézkedés,

- **kijelenti, hogy elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bek. d) alpontja alapján fennáll.**

Vevő figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C §-ára nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági tevékenységet végző regisztrált földműves, akinek földműves nyilvántartásba vétele 510000/223/2026. számon megtörtént.

.....
Ali Tibor Sándor eladó

.....
Németh Zsolt vevő

.....
dr. Barna Judit ügyvéd

BARNA ÜGYVEDI IRODA
Dr. Barna Judit ügyvéd
3300 Eger, Dr. Nagy János u. 6/A
Telefon: (36) 420-717
Mobil: 06-30-218-6927
KASZ 36057179

Kifüggesztés ideje: 2026. 10. 21.

3

Levétel ideje: 2026. 11. 23.

9. Szerződő felek egyezően jelentik ki, hogy jelen adásvételi szerződést közzétételre alkalmasság megállapítása iránt benyújtják a Mezőgazdasági Igazgatási Szervnek, aki döntését közli a felekkel, és a közzétételre alkalmasság megállapítását követően eljuttatja az Eger Megyei Jogú Város Jegyzője részére a hirdetményi közzététel céljából.

Az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására a jegyzői igazolással ellátott adásvételi szerződés az MISZ részére történő visszaküldése után kerül sor. A Felek kéri a jóváhagyott adásvételi szerződések eredeti példányainak az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaküldését.

10. Vevő vállalja, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlant 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági östermelőként mezőgazdasági célra hasznosítja, ezért kéri az Itv. 26. §. (1) p, pontjában meghatározott illetékkedvezmény alkalmazását.

11. A Felek kéri az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályát, hogy az Ákr. 13. § (6) bekezdése alapján határozatait a Szerződő Felek részére közvetlenül küldje meg, azzal, hogy a jogi képviselő egyidejű elektronikus (e-kapcsolattartási cím: 18581546#cegkapu) értesítése mellett a 1997. évi CXLI. tv. 52. § (1) bekezdése és az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezései szerint közvetlenül a szerződő felek részére postázza ki.

12. Szerződő felek e szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a Heves Megyei Kormányhivatal, mint mezőgazdasági igazgatási szerv és a Földhivatal előtti eljárásra a Barna Ügyvédi Irodának, dr. Barna Judit ügyvédnek, (3300 Eger, Nagy János u. 6/a., KASZ: 36057179) adtak meghatalmazást és megbízást, aki ezt a szerződés ellenjegyzésével, az ügyvédi megbízási szerződésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, azzal, hogy a meghatalmazás kiterjed a B400e adatlap NAV részére történő elektronikus beküldésére, további adóügyben az ügyvédi iroda semminemű eljárást nem végez, így e tekintetben felelősséget sem vállal, a meghatalmazás nem terjed ki az illetékkiszabási határozat átvételére.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő visszterhes vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja Vevőt terheli.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint a hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók. Ezen adásvételi szerződés egymással szó szerint egyező 7 eredeti példányban – melyből 1 példány biztonsági okmányon - készült.

A felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt értelmezés után szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt az okiratszerkesztő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták, a szerződés egy eredeti példányát átvették.

Eger, 2026. október 5.

Ali Tibor Sándor eladó

Német Zsolt vevő

Alulírott dr. Barna Judit (a Barna Ügyvédi Iroda 3300 Eger, dr. Nagy János u. 6/a. tagja, KASZ: 36057179) az általam szerkesztett jelen adásvételi szerződést Egerben, 2026. október 5. napján ellenjegyzem azzal, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának megfelel és jelen okiratot a felek előttem saját kezűleg írták alá:

Dr. Barna Judit ügyvéd

BARNA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Barna Judit ügyvéd
3300 Eger, Dr. Nagy János u. 6/A
Telefon: (36) 420-717
Mobil: 90-30-218-6927
KASZ 36057179

