INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Varga Sándor** (születési név: anyja neve: , születési hely, idő: ıélyi igazolvány száma: lakcímigazolvány száma: adóazonosító jel: állampolgársága: lakcím: 3399 Andornaktálya, Szabadság utca 1/B.), mint **eladó** (továbbiakban **Eladó**)
másrészről **Bölkény Zoltán** (születési név: ınyja neve: születési hely, idő: , személyi azonosító iel: , személyi igazolvány száma: lakcímigazolvány száma: adóazonosító jel: állampolgársága: lakcím: 3399 Andornaktálya, Hársfa utca 9., Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: mint **vevő** (továbbiakban **Vevő**) (**Eladó** és **Vevő** a továbbiakban együttesen **Felek**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1. Felek rögzítik, hogy – az INYER/TULLAP/0261007/1741 ügyazonosítójú, hiteles (teljes) tulajdonilap-másolattal igazoltan– Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Andornaktálya külterület 055/68 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 2 minőségi osztályú, 2198 m2 térmértékű 10,70 AK jövedelmű szőlő ingatlan (továbbiakban Ingatlan) mindösszesen **1/1 tulajdoni illetősége**.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként van feljegyezve INYER/2026/1138395 szám alatt a MOL Upstream Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára bányászati célú szolgalom bejegyzés iránti kérelme.
Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében teherként van bejegyezve a MOL Magyar Olaj és Gázipari Zrt. (1117 Budapest, Dombóvári út 28.), mint jogosult javára a 2. rovatban bányaszolgalmi jog 49 m2 területre – bányászati létesítmény megnevezése: DAT-9 és DAT-5 gerincvezeték DN65 gáz; DAT-9 és DAT-5 gerincvezeték DN65 olaj – (bejegyző határozat száma: 50147/2014.10.29)
Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében tényként van feltüntetve önálló szöveges bejegyzésként, hogy az ingatlan „A 55/15 hrsz-u ingatlan megosztásából alakult." (bejegyző határozat száma: 264/1993.05.13)

Eladó az ingatlan-nyilvántartás adatain túl is szavatolja, hogy a fentieken túlmenően az Ingatlan teher-, per-, szolgalom-, és igénymentes.
Eladó kijelenti, hogy a fenti Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában Varga Sándor Eladó a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználó saját tulajdon jogcímén, a használat kezdete 2008.10.15. napja, amely tényt a 700001/3988/2026 megrendelés számú E-hiteles földhasználati lap - Részleges másolattal igazol.
Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 3 munkanapon belül az Ingatlant Vevő részére birtokba adja, egyidejűleg a Vevőt feljogosítják a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésére.

2. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét teher-, per-, szolgalom- és igénymentesen, minden tartozékával és alkotórészével együtt és az ahhoz kapcsolódó, a 106/2007 (I.4.) FVM rendeletben meghatározott, ún. történelmi bázis jogosultságokat, valamint telepítési és egyéb jogosultságokat is mindösszesen **6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint** kölcsönösen kialkudott vételárért, a megtekintett és ismert állapotban.

Dr. ARANYOSI RICHÁRD
ügyvéd
1113 Budapest, Karolina út 5. Irodaház 2. Adós

Varga Sándor eladó/Eladó	**Bölkény Zoltán** vevő/Vevő	**Dr. Aranyosi Richárd** ellenjegyző ügyvéd

571.936/2026

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon szőlőültetvény található, ezt meghaladóan az Ingatlanon, mint földrészleten annak forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon korábban meglévő szőlő ültetvény az Eladó tájékoztatása szerint teljesen kiveszett.
Felek rögzítik, hogy a jelen pontban meghatározott vételárból 6.000.000,- Ft a földrészlet, míg 0,- Ft az ültetvény, és 0,- Ft, azaz nulla forint a felépítmény, agrotechnikai létesítmény ellenértéke, figyelemmel arra, hogy az utóbbiak nem találhatóak a földrészleten.

3. Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg megfizet az Ingatlan teljes vételáraként 6.000.000,- Ft-ot, azaz Hatmillió forintot Eladó részére, az Eladó és házastársa Varga Sándorné javára az által vezetett számú közös bankszámlára történő utalás útján. Eladó a **6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint teljes vételár** átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, a teljesítés ezen módját a saját kezeihez történő teljesítésként kifejezetten elfogadja.
A vételár azon a napon minősül megfizetettnek, amely napon Eladó fent megjelölt bankszámláján az jóváírásra került.

Felek megállapodnak abban, hogy abban az esetben, ha a Heves Vármegyei Kormányhivatal Vevő tulajdonszerzését nem engedélyezné, akkor a már kifizetett vételár visszajár, továbbá abban az esetben is, ha elővásárlásra jogosult személy elővásárlási jogát gyakorolná.

4. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Fftv.) 20.§ (1) bekezdés i) pontja alapján az Fftv.-ben rögzített elővásárlási jog nem áll fenn az 1. pontban körülírt Ingatlan vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel egyező településen – Andornaktályán – van a Vevő életvitelszerű lakáshasználatának a helye 3 évet meghaladóan, továbbá a jelen szerzést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett föld összes területével együtt Vevő 10 ha területnagyságot meg nem haladó szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrészletnek nem tulajdonosa, birtokosa.
Vevő kijelenti, hogy megfelel az Fftv. 20.§ (1) bekezdés i) pontjában foglaltaknak a jelen adásvétel, illetve az annak tárgyát képező földrészlet vonatkozásában, mivel lakóhelye 3399 Andornaktálya, Hársfa utca 9. szám alatt van 2015.04.16. napjától kezdődően folyamatosan, és a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan területével együtt nem rendelkezik összesen 10 ha területnagyságot meghaladó szántó, legelő (gyep), illetve rét művelési ágban nyilvántartott, valamint erdőnek minősülő földrészlettel, azok tulajdonjogával.
Vevő kijelenti, és akként nyilatkozik, hogy egyébiránt az Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján, mint olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, elővásárlási joggal rendelkezik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján.

5. Eladó és Vevő a teljes vételár megfizetésére figyelemmel, kérelmezik és jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat, beleegyezésüket adják ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjogát** az ingatlan-nyilvántartásba az **Andornaktálya külterület 055/68 hrsz.** alatt felvett, szőlő művelési ágú, 2 minőségi osztályú, 2198 m2 térmértékű 10,70 AK jövedelmű szőlő Ingatlan **1/1 tulajdoni illetősége** vonatkozásában, minden további megkérdezésük nélkül, **adásvétel jogcímén bejegyeztethesse**, továbbá, hogy az Eladó javára ezen Ingatlan vonatkozásában bejegyzett tulajdonjog egyidejűleg törlése kerüljön.
Eladó a teljes vételár kifizetésére figyelemmel a mai napon adja az Ingatlant Vevő részére birtokba, egyidejűleg a Vevőt feljogosítja a földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzésére.

6. Felek magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési és szerzési képességük nem korlátozott.

Dr. ARANYOSI RICHÁRD
ügyvéd

Varga Sándor	Bölkény Zoltán	Dr. Aranyosi Richárd
eladó/Eladó	vevő/Vevő	ellenjegyző ügyvéd

7. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül az Fftv. 5.§ 7. pontjának első fordulata alapján, földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 1. 510202/2022.06.20.
Felek rögzítik, hogy Vevő tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, nyilvántartási száma:

8. A Felek jelen szerződés vonatkozásában a Polgári Törvénykönyv 6:98.§ (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mint a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

9. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel történő ingatlanszerzése nem haladja meg a 2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1) és (2) bekezdésében rögzített és a 16.§ (3)-(5) bekezdése szerint számított földszerzési maximumot.

10. Vevő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal, a jelen szerződés fennállása alatt megfelel, illetve eleget tesz a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1)-(4) bekezdésében, valamint a 14.§-ban foglalt feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőző 5 (öt) éven belül nem került vele szemben megállapításra, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság, a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőző 5 (öt) éven belül jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki, a birtokában lévő föld jogellenes, más célú hasznosítása, vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt.

11. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény Pmt. (2017. évi LIII. tv.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján kerülnek rögzítésre a szerződésben a felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat a hatályos adatvédelmi szabályoknak és előírásoknak megfelelően kezelje. A felek adatait eljáró ügyvéd a hatályos adatvédelemi jogszabályok, így különösen, de nem kizárólagosan AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

12. Jelen ügylettel felmerülő költségek Vevőt terhelik. A Vevő által fizetendő munkadíj 150.000,- Ft + ÁFA.

13. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárással, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárással Dr. Aranyosi Richárd (1131 Budapest, Kucsma utca 18. tetőszint 24.) ügyvédet bízzák meg, hatalmazzák meg [ügyleti

Dr. ARANYOSI RICHÁRD
ügyvéd
1131 Budapest, Kucsma u. 18. tetőszint
Adós

Varga Sándor	Bölkény Zoltán	Dr. Aranyosi Richárd
eladó/Eladó	vevő/Vevő	ellenjegyző ügyvéd

meghatalmazás], amely megbízást, meghatalmazást ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

14. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől a jelen ügylettel felmerülő adó- és illetékfizetési kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak.

15. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés érvényes létrejöttének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.
Eladó jelen okirat aláírásával meghatalmazza Vevőt, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyása, illetve hirdetményi úton történő közzététele iránti eljárásban a nevében és képviseletében teljes jogkörrel eljárjon.
16. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés egy eredeti példányát, mint ügyvédi tényvázlatot írták alá. Szerződő felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől a jelen okiratba foglalt valamennyi jogintézményről, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről teljeskörű tájékoztatást kaptak, azt megértették, és tudomásul vették, szerződéses nyilatkozataikat annak ismeretében tették meg.

17. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény), továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló, 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Mely szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után, kényszertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból helybenhagyólag írtak alá, abból szerződő felek egy-egy aláírt és okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett eredeti példányt átvettek.

Kelt Egerben, 2026. október 07. napján

Varga Sándor **eladó/Eladó**	**Bölkény Zoltán** **vevő/Vevő**

Készítem és ellenjegyzem Egerben, 2026. október 07. napján:

Dr. ARANYOSI RICHÁRD
egyéni ügyvéd
1131 Budapest, Kucsma utca 18. tetőszint 24.
Adós [illegible] 65-2-41

Dr. Aranyosi Richárd egyéni ügyvéd
1131 Budapest, Kucsma utca 18. tetőszint 24.
KASZ: 36056544

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:
2026. 11. 03.
Elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozattételi határidő utolsó napja:
2026. 12. 03.
A jognyilatkozat-tételi határidő JOGVESZTŐ!
AN/3870/2026.
aláírás

Dr. ARANYOSI RICHÁRD
egyéni ügyvéd
1131 Budapest, Kucsma utca 18. tetőszint 24.
Adós [illegible] 65-2-41

Varga Sándor eladó/Eladó	**Bölkény Zoltán** vevő/Vevő	**Dr. Aranyosi Richárd** ellenjegyző ügyvéd