NOJ/1420-1/2026

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
BAJZÁT ZOLTÁN (születési név: születési hely és idő: , anyja neve: , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , szig: , magyar állampolgár) 3176 Hollókő, Orgona út 13. szám alatti lakos, mint **eladó és**
SZABÓNÉ BAJZÁT KATALIN (születési név: születési hely és idő: ., anvia neve: , személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , szig: magyar állampolgár) 3327 Novaj, Jókai Mór utca 1. szám alatti lakos, mint **eladó**, (a továbbiakban: **Eladók),**
másrészről
BERECZ NORBERT SÁNDOR (születési név: születési hely és idő: , anyja neve: személyi azonosító jel: adóazonosító jel: , szig.: magyar állampolgár) 3327 Novaj, Deák Ferenc utca 6. szám, mint **vevő** (a továbbiakban: **Vevő,** együttesen: **Szerződő felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Eladók a mai napon kelt INYER/TULLAP/20261020/1322. sorszámú tulajdoni lap másolattal igazolják, hogy **kizárólagos tulajdonukat képezi a HMKH Földhivatali Osztályánál Novaj zártkert 1335 hrsz. alatt felvett**, 603 m2 területű, 3,35 AK értékű, 3. minőségi osztályú, kert és 5. minőségi osztályú szőlő művelési ágú ingatlan, ½ - ½ tulajdoni hányadú tulajdonjoggal.

2. **Eladók a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladják, Vevő pedig megvásárolja a Novaj zártkert 1335 hrsz. alatt felvett ingatlant,** a kölcsönösen kialkudott 170.000.- Ft, azaz Százhetvenezer forint vételárért, mely vételár teljes egésze a termőföld értéke, az ingatlanon ültetvény, építmény nem található. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat vételi ajánlat és elfogadó nyilatkozatnak is minősül.

3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 2. pontban meghatározott vételárat a mai napon fizeti meg Eladók részére, Bajzát Zoltán Eladó részére 85.000.- Ft, azaz Nyolcvanötezer forintot az OTP Bank Nyrt-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással, Szabóné Bajzát Katalin Eladó részére 85.000.- Ft, azaz Nyolcvanötezer forintot Szabó Zsolt az Erste Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámlára történő átutalással, mely vételár hiánytalan átvételét eladók jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. Eladók a fentieknek megfelelő fizetést szerződésszerű, a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek fogadják el.

4. Eladók jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az ingatlan- nyilvántartásba az e szerződés tárgyát képező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **adásvétel jogcímén**, ½ - ½ arányú tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett bejegyzésre kerüljön.

.....	.....	.....	.....
Bajzát Zoltán eladó	**Szabóné Bajzát Katalin eladó**	**Berecz Norbert Sándor 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: 06-30-218-6927
KASZ 36057179

J71.903/2026

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen adásvételt nem a Vevővel-, vagy nem hagyná jóvá, az átvett vételárat 3 napon belül visszafizetik Vevő részére.

5. Szerződő felek előtt ismert, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlant özvegyi jog terheli eladók édesanyja, néhai Bajzát Imréné javára, aki 2026. március 16. napján elhalálozott, Eladók kérik a T. Földhivatalt és ehhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy a bejegyzett özvegyi jogot törölni szíveskedjék. Mindezen túlmenően Eladók az e szerződés tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, valamint azért, hogy azt adó vagy adójellegű tartozás nem terheli, szavatosságot vállalnak. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak továbbá azért is, hogy az ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll bírói zár alatt, az ingatlan tulajdoni lapja széljegymentes.

6. Szerződő felek kijelentik, hogy vevő a mai napon lép az e szerződés tárgyát képező ingatlan birtokába, ettől az időponttól szedi hasznait és viseli terheit, e napon száll át a kárveszély, eladók a birtokbavétel napjával földhasználati jogosultságukat vevő részére átengedik.

7. 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.

8. 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.

9. Vevő kijelenti, hogy **földművesnek minősülő belföldi természetes személy,** akik az e szerződés tárgyát képező zártkerti ingatlanok 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 ingatlanhányaddal 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 haszonélvezetében 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,

.....	.....	.....	.....
Bajzát Zoltán eladó	**Szabóné Bajzát Katalin eladó**	**Berecz Norbert Sándor 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: 06-30-218-692
KASZ 36057179

- 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. c) alpontja alapján fennáll, tulajdonosa a Novaj zártkert 1336 hrsz-ú ingatlannak.
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 510225/2018.10.17. számon megtörtént.

10. 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 a Novaji Közös Önkormányzat 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 kérik a jóváhagyott adásvételi szerződések eredeti példányainak az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaküldését.

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

12. **A Felek kérik 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.**

13. Szerződő felek e szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint a Heves Vármegyei 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.

14. 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 8 eredeti példányban – melyből 1 példány biztonsági okmányon - készült.

.....	.....	.....	.....
Bajzát Zoltán eladó	**Szabóné Bajzát Katalin eladó**	**Berecz Norbert Sándor 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: 06-30-218-6927
KASZ 36057179

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 20.

....

Bajzát Zoltán eladó **Szabóné Bajzát Katalin eladó**

.....

Berecz Norbert Sándor 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 20. 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

Záradék:
A kormányza: portálon történő közzététel napja: 2026.11.03
Közlés kezdő napja: 2026.11.04.
A jognyilatkoza: megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.12.03
HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!
Levétel napja: 2026.12.04.
Nova, ...
.....
aláírás

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