Nógrád Megyei Kormányhivatal
Szerv.egység: 191203 45.
Beérk.időp.: 2026 OKT 26. Mell.:
Érk.azon.: Ügyint.:
Ikt.dátum: Ikt.szám:

Ügyszám:2828/2026.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
Fenes Endre Márk (születési neve születési helye: születési ideje: , anyja neve: adóazonosító jele: hozzájárulásával közölt személyi azonosító jele: szig. száma 3185 Egyházasgerge, Fő út 96. /tartózkodási helye és levelezési címe: 1106 Budapest Gépmadár utca 3. 7. emelet 44. ajtó,/ szám alatti lakos, mint **Eladó,**
másrészről
Adorján Gábor (születési neve: , születési helye: születési ideje: anyja neve: , adóazonosító jele: , hozzájárulásával közölt személyi azonosító jele: szig. száma:) 3184 Mihálygerge, Rákóczi Ferenc út 112. szám alatti lakos, mint **Vevő** (együttesen: Szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I./ A szerződés tárgya

A Földhivatali Információs Rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Eladó tulajdonában van a

- **Egyházasgerge külterület 055/6 hrsz. alatt felvett, 39 ha 3431 m² területű, „erdő" művelési ágú ingatlan 3276/767736 tulajdoni illetősége,**
- **Egyházasgerge külterület 0132 hrsz. alatt felvett, 15 ha 6041 m² területű, „erdő" művelési ágú ingatlan 360/2134080 tulajdoni illetősége, valamint az**
- **Egyházasgerge külterület 0138 hrsz. alatt felvett, 9 ha 5452 m² területű, „erdő" művelési ágú ingatlan 162000/11748240 tulajdoni illetősége,** amelyekre vonatkozóan a tulajdoni lap III. része bejegyzést (terhet) nem tartalmaz.

Jelen szerződés tárgyát az Eladónak a fentiekben részletesen körülírt ingatlanok tulajdonjogának terhektől mentes átruházása és annak Vevő általi megszerzése képezi, amelynek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig **„adásvétel"** jogcímén fenti arányban megveszi a kölcsönösen kialkudott vételár ellenében és tehermentes állapotban a szerződés további pontjaiban részletezett feltételek szerint az ingatlanokat a megtekintett és megismert állapotában.

II./ A szerződő felek nyilatkozatai

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy

- jelen jogügyletre a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) valamint a 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit is alkalmazni kell, tekintettel arra, hogy az ingatlanok a Földforgalmi tv. 5. §. 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek,
- amennyiben a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdésében meghatározott, az elővásárlásra jogosultak valamelyike az elővásárlási jogát a jogszabálynak megfelelően gyakorolja és un. elfogadó nyilatkozatot tesz, továbbá a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja, úgy az Eladót köti ezen nyilatkozat,
- az ingatlanokon felépítmény, ültetvény vagy agrotechnikai berendezés nem található.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanok- a fenti bányaszolgalmi jog kivételével - **per-teher-, igény és szolgalommentesek**, azokat semmilyen jogcímen tartozás nem terheli, azokra vonatkozóan harmadik személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése nincs.

Eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per,- teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy olyan körülményről nincs tudomása, ami a Vevő korlátozásmentes tulajdon- és birtokszerzését akadályozná, veszélyeztetné vagy hátrányosan befolyásolná.
Szerződő felek közösen megállapítják, miszerint

- a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdésében meghatározott jogosultak javára, az ott foglalt sorrendben elővásárlási jog áll fenn, akik a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétételének napját követő kezdő naptól számított 30 napon belül tehetnek elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot,
- a Földforgalmi tv. 7. §. (1) bekezdésének értelmében a jelen adásvételi szerződés az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött,
- amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását nem adja meg, úgy a szerződés nem válik hatályossá (Ptk. 6:118.§),
- jelen szerződéstől a Felek egyike sem jogosult elállni a jogszabályban biztosított elállási okokon túl, egyéb okból.

Vevőnek a szerzési feltételekre, korlátozásokra és elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatai:

- vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. §. 7. pontja alapján a földművesre meghatározott feltételeknek megfelel, 1306407 számú őstermelői igazolvánnyal rendelkező földműves, földműves nyilvántartási száma: **525040/2/2026.09.02.**, Magyar Agrárkamarai nyilvántartási száma: **S318400122210,**
- vállalja a Földforgalmi tv. 13. §-ában foglaltakkal egyezően, hogy a jelen adásvételi szerződés útján megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjából számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja,
- kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés útján megszerezni kívánt föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően jár el,
- kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díjtartozása vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás),
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- kijelenti, hogy e szerződésben meghatározott adásvétellel megszerzett földterülettel együtt a már tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg a 300 ha földszerzési maximum értéket, tulajdonszerzése korlátozásba nem ütközik,
- nyilatkozik arról is, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. §. (2) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot,
- a 109/1999. FVM rendelet 68/C. §. alapján kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- a Vevő elővásárlási jogosultsága Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés e.) pont alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, továbbá a 0132 és 0138 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében a Földforgalmi tv. 18. §. (3) bekezdése alapján is, mint az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostársnak.

III./ A vételár megfizetése

Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokat, melynek vételárát az alábbiak szerint állapították meg:
Egyházasgerge 055/6 hrsz alatti ingatlan vételára 150.000,- Ft, azaz százötvenezer forint,
Egyházasgerge 0132 hrsz alatti ingatlan vételára 3.000,- Ft, azaz háromezer forint,
Egyházasgerge 0138 hrsz alatti ingatlan vételára 117.000,- Ft, azaz száztizenhétezer forint, összesen 270.000,- Ft, azaz kettőszázhetvenezer forint, amely **nem egybefoglalt vételár.**

Az Eladót megillető vételárat a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással fizette meg Eladó Raiffeisen Banknál vezetett ***12011069-01781956-00100008*** számú számlájára. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fenti számláján jóváírásra kerül. Az Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul** hozzájárulnak, hogy Eladó 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségeire bejegyzett tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén **3276/767736, 360/2134080 és 162000/11748240 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, elutasítja, úgy az Eladó a jelen szerződéstől elállhat. Eladó a jelen szerződéstől akkor is elállhat, amennyiben a Vevő a vételár fizetési kötelezettségének annak esedékességét követő 5 napon belül sem tesz eleget.

IV./ Birtokbalépéssel kapcsolatos rendelkezések

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlanok feletti birtokot a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ruházza át a Vevőre. A birtokbaadás az Ingatlanok adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett állapotában történik.

Az ingatlanok után felmerülő terhek és költségek valamint a kárveszély a birtokbalépés napjától esnek kizárólag a Vevő terhére. Ezen időpontig felmerülő terhekért és költségekért, valamint a kárveszélyért az Eladó tartozik helytállással.

V./ Vegyes rendelkezések

Vevő viseli a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi költséget illetve a földhivatali eljárás díját.

Felek kijelentik, hogy **nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok**, a tulajdonjog átruházását illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki és nem is korlátozzák.

Szerződő Felek jelen okiratot, amely szerződéses akaratukat teljes egészében fedi, valamint az adó,- illeték és az ingatlan tulajdonjogával kapcsolatos jogszabályok tartalmára, továbbá a települési önkormányzat jegyzője előtti, elővásárlási jogosultaknak szóló kifüggesztés, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság eljárására vonatkozó részletes kioktatást tudomásul vették.

Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. §. (1) bekezdés p.) pontja alapján igénybe kívánja venni a termőföld vásárlására vonatkozó illetékmentességet, ezért a fenti §-ban meghatározott, illetékmentességre előírt feltételeket vállalja. Vevő ezúton nyilatkozik, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező,- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő személyének, adatainak vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával az adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére meghatalmazzák Vargáné dr. Lenkó Erzsébet ügyvédet (3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.), valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során történő teljes körű eljárásra továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv és a helyi földbizottság előtti képviseletük ellátására. Eljáró ügyvéd az ellenjegyzésével igazoltan a meghatalmazást elfogadja.

A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései alkalmazandóak.

Szerződő Felek a jelen 7 (hét) eredeti példányban készült, 4 (négy) számozott oldalból álló szerződést az akaratukat rögzítő tényvázlatként is elfogadják. Az adásvételi szerződés első példánya a Földforgalmi tv. 8. §-a szerint biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon készült.

A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat eredeti példányait – azok aláírását megelőzően – külön-külön az Üttv. 43. §. (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül ne legyenek megbonthatóak. Felek kifejezetten hozzájárulnak, hogyha név,- szám vagy személyes adat helytelenül került rögzítésre, az megbízott ügyvéd által javításra kerüljön akként, hogy eljáró ügyvéd jogosult a javítás tényének rögzítését az aláírásával önállóan ellátni.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Szerződő Felek a jelen szerződést annak közös elolvasását és értelmezését követően – minden kényszertől és fenyegetéstől mentesen – a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Mihálygerge, 2026. október 25.

Fenes Endre Márk
Eladó

Adorján Gábor
Vevő

Ezen adásvételi szerződést szerkesztettem és a szerződő felek előttem történt aláírását követően ellenjegyzem Mihálygergén, 2026. október 25. napján, Vargáné dr Lenkó Erzsébet ügyvéd (3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.), kamarai azonosító száma: 36071099.

Vargáné dr. Lenkó Erzsébet
ügyvéd
3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.
Tel.: 32/451-204; 06-20/347-5264
Adószám: 50238365-1-32
Ügyész.: 11773418-05117493

A hirdetmény kifüggesztése megtörtént!
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.06.
A közlés kezdő napja: 2026.11.07.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő első napja: 2026.11.07.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.12.06.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
Levétel napja: 2026.12.07.
A szerződés csatolmányként feltöltésre került! Nyergesné Fodor Éva
Mihálygerge, 2026. jegyző