ZÁRADÉK Ügyiratszám: 178/778-1/2026

A kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 10.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 11.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 10. (e határidő jogvesztő).
Elektronikus közzététel megtörtént.
Levétel napja:

Kelt: 2026. 11. 10.

jegyző

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jenei Béla Bence (születési neve: ; születési hely és idő: ; anyja születési neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: állampolgársága:) **3351 Verpelét, Széchenyi István út 23. szám alatti lakos mint eladó** (a továbbiakban: **Eladó**) **és**

Inhaizer Hubert Nimród (születési neve: születési hely és idő: ; anyja születési neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele: ; Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarai tagsági azonosítószáma: állampolgársága: magyar; tartózkodási helye: 3300 Eger, Hevesy Sándor utca 52.) **3248 Ivád, Fertés Majorság 1. szám alatti lakos mint vevő** (a továbbiakban: **Vevő**; **Eladó** és **Vevő** együttesen a továbbiakban: **Felek**; külön-külön a továbbiakban úgy is, mint: **Fél**)

között alulírott napon és helyen ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: Szerződés) **jött létre az alábbi feltételekkel:**

I. Az ingatlan

1./ **Felek** megállapítják a 2026. október 20. napján lekért E-hiteles (teljes) ügyleti tulajdonilap-másolat adatai alapján, hogy **Eladó** II/14. sorszám alatt bejegyzett **3969/6168 arányú tulajdonát** (bejegyző határozat, érkezési idő: 42695/2008.06.06) **képezi a** Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (3300 Eger, Barkóczy Ferenc út 7.) által nyilvántartásba vett, **Mátraballa külterület 08/1 helyrajzi szám** alatt bejegyzett, **3429 m² térmértékű, *„szántó"* művelési ágú ingatlan** (a továbbiakban: Ingatlan).

2./ **Felek** megállapítják a 2026. október 20. napján kelt E-hiteles (teljes) ügyleti tulajdonilap-másolat adatai alapján, hogy az Ingatlan **Eladó** tulajdonát képező **3969/6168** arányú tulajdoni hányada tehermentes.

3./ **Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: Fötv.) **hatálya alá tartozó, mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlan.**

4./ **Felek** rögzítik, hogy a Fötv. 8. § (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés, továbbá annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez szükséges a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott elektronikus regisztráció. A Fötv. 8. § (3) bekezdése értelmében azonban a 8. § (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazandók abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának átruházására irányuló jogügylet írásba foglalására, továbbá annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére olyan papíralapú okiránvon kerül sor, amely a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

5./ **Felek** rögzítik, hogy a jelen Szerződés érvényességéhez a Fötv. 7. § (1) bekezdése alapján szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A Fötv. 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a Fötv. 21. § (1c)–(1e) bekezdésében foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint. A hatósági jóváhagyás iránti kérelem egyben közzétételi kérelemnek is minősül. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 17. § (1) és (2) bekezdése értelmében az adásvételi szerződést a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, és a szerződéshez csatolni kell a Fötv. 8. § (1) bekezdése szerinti elektronikus regisztrációt igazoló dokumentumot, valamint az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell. A Fétv. 17. § (3) bekezdése értelmében a szerződés elektronikus regisztrációja hiányában az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a szerződést 4 (négy) eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amelyek közül egy példánynak a Fötv. 8. §-a szerinti, és a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon kiállítottnak kell lennie.

6./ **Felek** a jelen Szerződés 4./ és 5./ pontjában foglaltak alapján rögzítik, hogy a jelen jogügylet írásba foglalására, és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon kerül sor, így a Fötv. 8. § (3)

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: iroda@kazimer.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

bekezdése alapján a jelen Szerződés vonatkozásában a Fötv. 8. § (1) bekezdésében foglaltak nem alkalmazandók, tehát a jelen Szerződés, és az annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez nem szükséges a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott elektronikus regisztráció.

7./ **Az előző pontban foglaltakra tekintettel Eladó vállalja, hogy a Szerződést a Fötv. 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a Felek aláírásától számított 8 napon belül megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint, a Fétv. 17. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően 4 (négy) eredeti példányban, amelyek közül 1 (egy) példánynak a Fötv. 8. §-a szerinti, és a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (biztonsági okmány) kiállítottnak kell lennie.**

8./ **Felek** tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

II. Az adásvétel

9./ **Eladó jelen Szerződéssel eladja az Ingatlanban fennálló 3969/6168 arányú tulajdoni hányadát** (a továbbiakban: Ingatlanrész) **a Vevő részére, Vevő pedig megvásárolja az Ingatlanrészt az Eladótól, a jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett.**

10./ **Vevő** kijelenti, hogy az Ingatlanrészt megtekintette, azt a jelenlegi, megismert és megtekintett állapotában a Szerződés teljesítéseként elfogadja.

11./ **Felek** kijelentik, hogy a jelen Szerződés rendelkezései minden, az Ingatlanrésszel kapcsolatosan köztük korábban létrejött megállapodás helyébe lépnek.

III. A vételár

12./ **Felek** az Ingatlanrész kölcsönösen kialkudott vételárát **176.560.- Ft, azaz százhetvenhatezer-ötszázhatvan forint** összegben állapítják meg.

13./ **Felek** rögzítik, hogy az Ingatlanrész vételárának meghatározása során figyelembe vették az Ingatlanrész állapotát és a helyben szokásos vételárakat is. **Felek** rögzítik, hogy az Ingatlanrész jelen Szerződésben rögzített vételára annak valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az Ingatlanrész jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az Ingatlanrész jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a **Felek** kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. **Felek** már a jelen Szerződésben kizárják a jelen Szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. **Felek** a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik.

14./ **Eladó** jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlanrész jelen Szerződés 12./ pontjában meghatározott vételárát a jelen Szerződés teljesítéseként elfogadja.

15./ Figyelemmel a Fétv. 8. § (1) bekezdésében foglaltakra – mely kimondja, hogy *„A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis."* –, **Felek** megállapodása alapján a vételár megfizetése az alábbi módon történik:

15.1/ **Vevő** az Ingatlanrész vételárának 12./ pontban megjelölt teljes összegét, tehát **176.560,- Ft, azaz százhetvenhatezer-ötszázhatvan forint** összeget a jelen Szerződés aláírásával egyidőben indított banki átutalás útján fizeti meg **Eladó** részére annak OTP Bank Nyrt. pénzintézetnél vezetett **11773391-01235353** számú bankszámlájára. **Felek** rögzítik, hogy az Ingatlanrész vételárának teljes összege az **Eladó** jelen pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra került, mely összeg részére történő kifizetését **Eladó** jelen Szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, és azt a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésként ismeri el.

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30/2-198-
e-mail: iroda@kazimer-ugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd (KASZ: 36078121)

16./ **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem hagyja jóvá, vagy nem a jelen okirat szerinti **Vevővel** hagyja jóvá – tehát elővásárlásra jogosult a jelen Szerződésben a **Vevő** helyébe lép –, úgy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen Szerződés jóváhagyása tárgyában hozott határozatának az okiratszerkesztő ügyvéd általi kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül a részére a 15.1/ pontban rögzítettek szerint megfizetett vételár teljes összegét hiánytalanul visszafizeti a **Vevő** részére, annak a Raiffeisen Bank Zrt. pénzintézetnél vezetett **12033007-01536718-00100008** számú bankszámlájára, banki átutalás útján. **Felek** rögzítik, hogy az **Eladó** által ilyen módon visszautalt vételár azon a napon minősül visszafizetettnek, amely napon annak teljes összege a **Vevő** jelen pontban megjelölt bankszámláján jóváírásra kerül.

IV. Tulajdonjog-átruházás

17./ **Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy jelen okirattal az Ingatlanon fennálló 3969/6168 arányú tulajdoni illetőségét a Vevő javára átruházza, valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kifejezetten kéri, hogy az Eladó Ingatlanon fennálló 3969/6168 arányú tulajdoni illetőségének törlése mellett a Vevő 3969/6168 arányú tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

18./ **Felek** rögzítik, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kizárólag az Ingatlanrész teljes vételárának **Eladó** részére történő, **Vevő** általi megfizetése esetén, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen Szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően jogosult és köteles a jelen Szerződést az illetékes ingatlanügyi hatósághoz (földhivatalhoz) benyújtani, az **Eladó** tulajdonjogának törlése és a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

V. Elővásárlási jogosultság

19./ **Felek** rögzítik, hogy a jelen Szerződés vonatkozásában nem állnak fenn a Fötv. 20. §-ában foglaltak, tehát az Ingatlanrész vonatkozásában elővásárlási jog áll fenn. Erre tekintettel **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a Fötv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a Szerződés jóváhagyását, akkor – a Fötv. 20. §-ában foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a Szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a Szerződés közzétételét és a Szerződést megküldi az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének (a Fötv. 21. § (1a) bekezdése értelmében a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a Szerződés hatósági jóváhagyásának). A jegyző – a Fötv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli a Szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A Fötv. 21. § (3) és (3a) bekezdése alapján az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot; a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is ezen határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A Fötv. 21. § (8) bekezdése alapján az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adásvételi szerződést magára nézve teljeskörűen elfogadja. A Fétv. 17. § (4) bekezdése alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes.

20./ **Felek** tudomással bírnak arról, hogy a Fétv. 13/A. § (1) és (2) bekezdése értelmében *„(1) Az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik. (2) Az (1) bekezdésbe ütköző szerződés semmis."*

21./ **Felek** tudomással bírnak arról, hogy a Fétv. 13. § (3) bekezdése alapján, amennyiben a vevő maga is elővásárlási joggal rendelkezik és az adásvételi szerződésben nem nyilatkozik a részére szerződésben meghatározott elővásárlási jogról vagy törvényen fennálló elővásárlási joga esetében arról, hogy az mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén illeti meg, akkor a sorrendben mögötte álló elővásárlásra jogosulttal szemben később e jogára nem hivatkozhat. **Vevő a jelen pontban rögzítettek alapján akként nyilatkozik, hogy őt az Ingatlanrész vonatkozásában a Fötv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján – mint olyan földművest, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen (azaz Pétervására településen) van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település (azaz Mátraballa**

Jeney Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: iroda@kazimerugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

település) közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van –, valamint a Fötv. 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján – mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagját – elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy Vevő

21.1/ a Fötv. 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül (bejegyző határozat száma: 510375/2014.06.05.; eljáró hatóság: Egri Járási Földhivatal);

21.2/ a mezőgazdasági üzemközpontja több, mint 3 éve Pétervására településen található, mely település Magyarország területén fekvő település, és amely település közigazgatási határa az ingatlan fekvése szerinti település, azaz Mátraballa település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

21.3/ több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (az őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00078531).

22./ **Vevő** tudomásul veszi, hogy a Fétv. 17. § (2) bekezdése alapján a jelen Szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

23./ **Vevő** tudomásul veszi, hogy a Fétv. 20. §-a értelmében az elővásárlási jogot megalapozó körülménynek az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtételekor kell fennállnia.

24./ **Felek** kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak arról, hogy termőföld adásvétele kapcsán milyen eljárást követően történik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadása és az elővásárlási sorrend megállapítása.

25./ **Felek** a Fötv. 21. § (1d) bekezdése alapján rögzítik, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földre a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított.

26./ **Felek** a 2026. október 20. napján lekért E-hiteles (teljes) ügyleti tulajdoni lap-másolat adatai alapján – hivatkozással a Fötv. 21. § (1e) bekezdésében foglaltakra – megállapítják, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező földre a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 127. §-a elővásárlási jogot nem alapított.

VI. Birtokbaadás

27./ **Felek** akként állapodnak meg, hogy **Vevő** a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlanrész birtokába a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen Szerződést a **Vevővel** jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül, a **Felek** által előre egyeztett időpontban lép és ezen időponttól kezdődően élvezi az Ingatlanrész hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. **Felek** megegyeznek, hogy a **Vevő** birtokba lépésének feltétele az Ingatlanrész teljes vételárának **Vevő** általi, **Eladó** részére történő megfizetése.

28./ **Vevő** kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba lépés időpontjáról a birtokba lépést követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) napon belül írásban tájékoztatja a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, a jelen adásvétel tárgyában létrejött ügyvédi megbízási szerződésben rögzített kapcsolattartási e-mail címéről az iroda@kazimerugyved.hu e-mail címre küldött üzenet formájában.

VII. Költségviselés

29./ **Felek** akként állapodnak meg, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget, tehát az ügyvédi munkadíjat – melynek összege 120.000,- Ft –, az Ingatlan tulajdoni lap-másolatának és földhasználati lapjának beszerzésével, a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével (földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj), és a birtokátruházással kapcsolatos költségeket a **Vevő** viseli.

30./ **Vevő** tudomással bír arról, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimrod
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30 [illegible]
e-mail: iroda@kazimerugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A jelen pontban foglaltakra tekintettel **Vevő** az Ingatlanrész vonatkozásában kéri az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti illetékmentesség megállapítását és az abban foglaltak teljesítését vállalja.

31./ Az egyéb költségeiket és kiadásaikat a **Felek** maguk viselik.

VIII. Elállás, kötbér

32./ **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben **Vevő** a 12./ pontban megjelölt teljes Vételárat a jelen Szerződésben foglaltak szerint, maradéktalanul nem fizeti meg az **Eladó** részére, úgy **Eladó** egyoldalú elállási joga a **Vevő** felé megnyílik. **Eladó** a jelen pont szerinti elállási jogát a **Vevőhöz** intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja, melyet az azt megalapozó feltételek bekövetkeztét követően, könyvelt levélpostai küldeményként (tértivevénnyel postázott küldeményként) **Vevő** jelen Szerződésben megjelölt lakcímére juttat el. **Felek** rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített elállási nyilatkozatot tartalmazó iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 5. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta.

33./ **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben **Eladónak** az Ingatlanrész vételára tekintetében visszafizetési kötelezettsége keletkezik a **Vevő** felé, és a visszafizetés tekintetében fizetési késedelembe esik, úgy **Eladó** a késedelembe esés napjától számítva naponta az Ingatlanrész vételára 0,3 %-ának megfelelő összegű késedelmi kötbért köteles megfizetni a **Vevő** részére. Nem minősül késedelemnek, ha az **Eladó** a várható késedelemről a **Vevőt** előzetesen, írásban értesítette vagy a késedelem önhibáján kívüli, menthető okból következett be és ezt igazolja a **Vevő** felé. **Felek** rögzítik, hogy a késedelmi kötbér maximális összegét 30 (harminc) napi késedelemben állapítják meg.

IX. Szavatosság

34./ **Eladó** szavatosságot vállal azért, hogy

34.1/ az Ingatlanrész a jelen Szerződésben rögzítetteken túlmenően per-, teher- és igénymentes, azon a jelen Szerződésben rögzítetteken túlmenően harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Vevő** tulajdonszerzését, illetve birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy késleltetné;

34.2/ az Ingatlanrészre vonatkozóan semminemű adó, adók módjára behajtandó egyéb köztartozás, közigazgatási teher, köz-, közmű-, vagy bármilyen egyéb tartozás vagy korlátozó feltétel nem áll fenn;

34.3/ az Ingatlanrész vonatkozásában nem létezik olyan élettársi vagy házastársi vagyonközösségi szerződés, amely annak vonatkozásában harmadik személy számára a jelen Szerződéstől eltérő tulajdonjogi vagy kötelmi igényt rögzít.

35./ **Eladó** kijelenti és vállalja, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanrészt a jelen Szerződés teljesülése napjáig semmilyen módon nem terheli meg, azon harmadik személy javára semmilyen jogot nem enged, illetve az Ingatlanrészhez kapcsolódó jogról nem mond le, továbbá, hogy az Ingatlanrész **Vevő** által ismert állapotát megőrzi.

36./ **Eladó** kijelenti továbbá, hogy

36.1/ tudomása szerint az Ingatlanrész tekintetében – a jelen Szerződésben foglaltakon túlmenően – nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az Ingatlan tulajdoni lapján és földhasználati lapján nincsenek feltüntetve;

36.2/ az Ingatlanrészt gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azt hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg;

36.3/ az Ingatlanrész gazdasági társaság, illetve nonprofit szervezet székhelyeként, központi ügyintézése helyeként, telephelyeként, fióktelepeként és semmilyen egyéb módon a Cégnyilvántartásba, illetve a Bírósági Nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: iroda@kazimerugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

37./ **Eladó** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem létezik a jelen Szerződésben rögzített feltételektől eltérő rendelkezéseket tartalmazó megállapodás, amely a jelen Szerződés hatályosulását és eredményességét bármilyen módon vagy formában befolyásolja.

X. Jogszabály által előírt nyilatkozatok

38./ **Vevő** jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy

38.1/ az Ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének;

38.2/ az Ingatlanrészt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Fötv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;

38.3/ amennyiben az Ingatlanrész harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy az Ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint az Ingatlanrészt 5 évig – a Fötv. 13. § (3) bekezdésében foglalt kivételekkel – más célra nem hasznosítja.

39./ **Vevő** jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy

39.1/ nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);

39.2/ vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

39.3/ – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján – részarány-tulajdonnal nem rendelkezik;

39.4/ az Ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével, a Fötv. 16. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektárt, valamint a Fötv. 16. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektárt.

40./ **Felek** rögzítik, hogy a Fötv. 5. § 27. pontja értelmében ültetvény az 500 m^2-nél nagyobb területű bogyós gyümölccsel, valamint az 1500 m^2-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet. **Felek** a Fötv. 8/A. § (3) bekezdése alapján akként nyilatkoznak, hogy az Ingatlanrészen ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található, az Ingatlanrész jelen Szerződésben megjelölt vételára kizárólag a föld ellenértéke.

41./ **Eladó** a Fötv. 15/A. § (1) és (2) bekezdése alapján – mely kimondja, hogy *„(1) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást. (2) Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.”* – akként nyilatkozik, hogy az Ingatlanrészt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

XI. Egyéb rendelkezések

42./ **Felek** kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok (belföldi természetes személyek), a jelen Szerződés szerinti elidegenítést, illetve tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetőleg nem akadályozzák.

43./ **Felek** rögzítik, hogy a jelen Szerződés teljesítése során kötelesek egymással teljes mértékben együttműködni, valamennyi szükséges nyilatkozatot határidőben megtenni.

44./ **Felek** jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk esetlegesen tévesen megadott adatok következményeiért való felelősséget (ideértve az ebből eredő esetleges károkért való felelősséget is) teljes egészében vállalják.

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: irodakazimer@ugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

45./ **Felek** tudomásul veszik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést nem hagyja jóvá, úgy a jelen Szerződés nem alkalmas a **Felek** által célzott joghatás kiváltására.

46./ **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben az eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen Szerződést bármely okból nem hagyja jóvá, úgy a jelen Szerződést felbontják, azzal, hogy a **Felek** egymással – különös tekintettel a már megfizetett vételár vonatkozásában – elszámolnak.

47./ **Vevő** tudomásul veszi, hogy a Fétv. 32. § (5) bekezdése alapján köteles a Fötv.-ben meghatározott, a tulajdonszerzési jogosultság fennállásához, valamint a jogügylet jóváhagyásához szükséges adatokban az eljárás alatt bekövetkező változásokról a mezőgazdasági igazgatási szervet tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a mezőgazdasági igazgatási szerv rendelkezésére bocsátani, valamint a Fétv. 32. § (6) bekezdése alapján az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok az ügyfél nyilatkozatával nem pótolhatóak.

48./ **Felek** rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fötv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.), valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásairól.

49./ **Felek** kijelentik, hogy a jelen Szerződésben használt kifejezések és fogalmak értelmét ismerik, a Szerződés rendelkezéseit megértették, valamint a jelen Szerződés tartalma ellen, a benne foglalt rendelkezések félreértése, meg nem értése okán sem egymással, sem az eljáró ügyvéddel szemben igényt, követelést nem érvényesítenek, peres eljárást nem kezdeményeznek.

50./ A jelen Szerződés módosítása csak **Felek** erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A Szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész Szerződés érvénytelenségét; **Felek** az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. **Felek** között a Szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos.

51./ **Eladó** kijelenti, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről szóló tájékoztatást az eljáró ügyvédtől megkapta.

52./ **Felek** kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd őket a Szerződés megkötésével kapcsolatos adó- és illeték szabályokról tájékoztatta, a tájékoztatást a **Felek** megértették és tudomásul vették.

53./ **Felek** egybehangzóan kijelentik, hogy az eljáró ügyvédnek a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 349. §-ában foglaltakkal kapcsolatos kioktatását megértették és tudomásul vették, továbbá kijelentik, hogy a Szerződés nem irányul a termőföld tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó, illetve egyéb jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszására, megkerülésére.

54./ **Felek meghatalmazást adnak dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvédnek** (székhely: 3300 Eger, Deák Ferenc utca 2., fszt. 1.; Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c./21./2023.; KASZ száma: 36078121; ügyvédi igazolvány száma: 00016087; cégkapu címe: 59991722#cegkapu; elektronikus kapcsolattartási címe: iroda@kazimerugyved.hu), **helyettesítés során a Lantos és Társai Ügyvédi Társulás** (székhely: 3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fszt./1-2.; Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: I. Ük-c/9./2023.) **vezetőjeként a Lantos Ügyvédi Iroda** (székhely: 3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fszt./1-2.; adószám: 18582987-2-10; módosított Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c./48./2023.; cégkapu címe: 18582987#cegkapu; elektronikus levélcím: iroda@lantosugyved.hu) **képviseletében eljárni jogosult dr. Lantos Áhim Bálint ügyvédnek** (KASZ száma: 36071815; Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c./48.1./2023.; ügyvédi igazolvány sorszáma: Ü-118472; elektronikus kapcsolattartási cím: dr.lantos.ahim@lantosugyved.hu), **a Lantos Ügyvédi Iroda részéről eljárni jogosult dr. Lantos Bálint Béla ügyvédnek** (Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: I.Ük-c./48.1./2023.; ügyvédi igazolvány sorszáma: Ü-107547; nyilvántartási száma: 013314; KASZ: 36064365; elektronikus kapcsolattartási cím: dr.lantos.balint@lantosugyved.hu), **a Lantos és Társai Ügyvédi Társulás tagjaként dr. Mátrai Erzsébet egyéni ügyvédnek** (székhely: 3300 Eger, Napsugár utca 15/A.; levelezési cím: 3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fszt./1.; adószám: 74478462-1-30; Egri Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: 325; ügyvédi igazolvány száma: 00014769; KASZ: 36065116; cégkapu címe: 74478462#cegkapu; elektronikus kapcsolattartási cím: dr.matrai.erzsebet@lantosugyved.hu), **hogy a jelen Szerződés elkészítése, ellenjegyzése az illetékes mezőgazdasági**

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hónap 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: iroda@kazimerugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
(KASZ: 36078121)

igazgatási szerv előtti hatósági jóváhagyási eljárás és az illetékes jegyző előtti hirdetményi úton történő közlésre vonatkozó eljárás, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás (az Eladó tulajdonjogának törlése és a Vevő tulajdonjogának bejegyzése) során a képviseletükben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben írt jogkörben eljárjon. Felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – az eljáró ügyvédnek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett döntést számukra is kézbesíteni szíveskedjen. Felek rögzítik, hogy az ügyvédi meghatalmazás hatálya a részükre közvetlenül kézbesítendő ingatlanügyi hatósági határozatok és az illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos NAV határozatok átvételére nem terjed ki, de kifejezetten kiterjed a NAV B400-as adatlap ingatlanügyi-hatósághoz történő benyújtására. Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a fenti meghatalmazást elfogadja.

55./ **Felek** kijelentik, hogy a jelen Szerződést mindennemű kényszertől vagy befolyástól mentesen, kizárólag saját akaratukból kötik meg, az nem irányul jogszabályi tilalom vagy korlátozás kijátszására, megkerülésére. **Felek** kijelentik egyúttal, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen jogügylettel összefüggően valamennyi jogszabályról, továbbá a szerződéskötéssel összefüggésben valamennyi lényeges körülményről kérésüknek megfelelően őket kioktatta, amely kioktatást a **Felek** megértették és tudomásul vették.

56./ Az eljáró ügyvéd a Szerződés elkészítése során és annak aláírásával egyidejűleg a **Feleket** okmányaik alapján azonosította. A személyi azonosságot igazoló okiratok érvényességéről meggyőződött, azokról másolat készült, e vonatkozásban a **Felek** hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során lemásolt okiratokban szereplő adatait dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd a jelen megbízás teljesítése kereteiben kezelje. **Felek** a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. **Felek** tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve, amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról, a változásról való tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

57./ **Felek** egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat alapján a személyi azonosságukat a jogügylet biztonsági rendszeren keresztül elektronikus úton ellenőrizze.

58./ **Felek** kijelentik, hogy részükre az ügyletnél eljáró ügyvéd a 2026. évi díjszabására vonatkozó díjjegyzéket átadta, melyet magukra nézve elfogadnak.

59./ **Felek** rögzítik, hogy a jelen Szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdésekben a Fötv., a Fétv., a Korm. rendelet és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit tekintik magukra nézve irányadónak.

60./ A Szerződéssel kapcsolatban a **Felek** között felmerülő vitás kérdéseket **Felek** elsősorban tárgyalás útján kísérlik meg rendezni, azonban ennek meghiúsulása esetére a hatásköri szabályok alapján kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.

61./ A jelen Szerződés a **Felek** teljes körű szerződéses akaratát rögzíti, **Felek** egyebet előadni nem kívántak.

Felek jelen Szerződést, amely 8 (nyolc), egymással mindenben egyező eredeti példányban – melyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon kiállított –, 8 (nyolc) oldalon, 61 (hatvanegy) pontban készült, annak elolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kelt Egerben, 2026. év október hó 20. napján

Jenei Béla Bence
Eladó

Inhaizer Hubert Nimród
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Egerben, 2026. év október hó 20. napján:

Dr. Kazimér Brigitta
egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2. fsz. 1.
mobil: (+36) 30-789-2290
e-mail: iroda@kazimerugyved.hu
KASZ: 36078121

Dr. Kazimér Brigitta egyéni ügyvéd
3300 Eger, Deák Ferenc utca 2., fszt. 1.
(KASZ: 36078121)