Határidő számítás kezdőnapja: 2026. 11. 24.
Jognyilatkozat megtételére álló 30 napos határidő utolsó napja: 2027. 01. 03.
Elhatárdó elmulasztásra jogvesztő!
Kifüggesztve: 2026. 11. 23.
Levétel napja: 2027. 01. 04.

Ügyszám:2851/2026.

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről
Fodor Brigitta

másrészről mint **Eladó,**
Mihály Zsolt

Vevő (együttesen: Szerződő felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel: , mint

I./ A szerződés tárgya

A Földhivatali Információs Rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a **Zabar külterület 060/13 hrsz. alatt felvett 6386 m² területű, 6.73 AK értékű, „szántó" művelési ágú ingatlan,** amelyre vonatkozóan a tulajdoni lap III. része bejegyzést (terhet) nem tartalmaz.

Jelen szerződés tárgyát az Eladónak a fentiekben részletesen körülírt ingatlan tulajdoni illetőség tulajdonjogának terhektől mentes átruházása és annak Vevő általi megszerzése képezi, amelynek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig **„adásvétel"** jogcímén **1/1** arányban megveszi a kölcsönösen kialkudott vételár ellenében és tehermentes állapotban a szerződés további pontjaiban részletezett feltételek szerint az ingatlan tulajdoni illetőséget 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 ingatlan a Földforgalmi tv. 5. §. 17. pontja értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül,
- 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 ingatlanon felépítmény, ültetvény vagy agrotechnikai berendezés nem található.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan **per-teher-, igény és szolgalommentes**, azt semmilyen jogcímen tartozás nem terheli, arra vonatkozóan harmadik személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése nincs.

Eladó szavatosságot vállal az ingatlan 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 uton 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, földműves nyilvántartási száma: 510186/2/2014.06.04, Magyar Agrárkamarai nyilvántartási száma: S31200221296,
- 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 179/2023. (V.15) Kormányrendelet alapján kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- a Vevő elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés c.) pont alapján áll fenn, mint olyan földművesnek, aki helyben lakó szomszéd.

III./ A vételár megfizetése

Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant, melynek vételárát kölcsönösen **700.000,- Ft-ban, azaz hétszázezer forintban** állapították meg.

A kölcsönösen megállapított vételárat, vagyis 700.000,-Ft összeget a Vevő jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi tv. alapján szükséges hatósági jóváhagyást tartalmazó határozat és záradékolt adásvételi szerződés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül banki utalással fizeti meg az Eladó Banknál vezetett számú számlájára történő teljesítéssel. Eladó a fenti számlára történő teljesítést saját kezeihez történő teljesítésként ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a fenti bankszámlán jóváírásra kerül.

Az Eladó köteles a vételár összegének jóváírásával egyidejűleg vételár-fizetési igazolást kiállítani és megküldeni az eljáró ügyvéd részére, amelyben elismeri és nyugtázza a teljes vételár maradéktalan megfizetését. (drlenko@mihalygerge.hu)

Eladó kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidőben a szerződést ellenjegyző ügyvédnél 4 (négy) eredeti példányban letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának 1/1 arányú bejegyzéséhez hozzájáruló kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát, melyet eljáró ügyvéd a teljes vételár megfizetésének Eladó általi, előző bekezdés szerinti igazolását követően haladéktalanul jogosult és köteles a Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Osztályához benyújtani a tulajdonjog bejegyzése végett.

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 Ingatlan feletti birtokot a teljes vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül ruházza át a Vevőre. A birtokbaadás az Ingatlan adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett állapotában történik.

Az ingatlan 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.

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

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.

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.

Mihálygerge, 2026. november 07.

Fodor Brigitta
Eladó

Mihály Zsolt
Vevő

Ezen adásvételi szerződést szerkesztettem és a szerződő felek előttem történt aláírását követően ellenjegyzem Mihálygergén, 2026. november 07. 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
Kmaz.: 13773418-05117493