



amely létrejött egyrészről **Kiss János** sz. szaj: aj:  
kamarai tags.sz.: nincs an: 2699 Szügy, Kossuth Lajos út 40.sz. alatti lakos, magyar állampolgár és **Poloviczer Gyula** sz. Poloviczer Gyula, szaj: aj: kamarai tags.sz.: nincs, an: 2699 Szügy, Kossuth Lajos út 42.sz.alatti lakos, magyar állampolgár, mint eladók /a továbbiakban: Eladók/,

másrészről **Frenyó Gábor Gyula** sz. szaj: aj:  
kamarai tags.sz.: an: 2699 Szügy, Toldi út 3.sz. alatti lakos, magyar állampolgár, mint vevő /a továbbiakban: Vevő/ között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladók közül Kiss János 2/3, Poloviczer Gyula 1/3 arányban tulajdonosai a **Szügy külterület 042/2 hrsz.** alatt felvett, fásított terület és szántó megjelölésű, 4 ha 9630 m<sup>2</sup> területű, 19,05 AK értékű ingatlanok. Eladók tulajdonjogát a szerződéskötés napján kiváltott tulajdoni lap igazolja. Eladók büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nincs tudomásuk a tulajdoni lap kiváltása és a jelen okirat aláírása közötti, ezen ingatlant érintő, semminemű változásról. A tulajdoni lapon el nem bírált széljegy nem látható. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

2./ Vevő földműves bejegyzésére sz. alatt került sor. Vevő kijelenti, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban. Vevő kijelenti, hogy a – Fftv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján - mint az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül – elővásárlásra jogosult. Vevő – büntetőjogi felelőssége tudatában – kijelenti, hogy Az Fftv. 5.§ 9. a) pont szerinti helyben lakónak minősül.

3./ Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterületek vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Felek egyezően jelentik ki: tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződéshez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Ennek menetét és szabályait Felek ismerik. Felek tudomással bírnak arról is, hogy az elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén Elővásárló – amennyiben a szerződés vele került jóváhagyásra - Vevő helyébe lép.

Felek a Földforgalmi tv. 21. § alapján rögzítik: a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. Az elővásárlási jog gyakorlására rendelkezésre álló időszak a kifüggesztés kezdő napjától számított 30 nap. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett és átvett jognyilatkozatokról készített iratjegyzéket az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv ezt követően megkeresi a NAK-ot a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalás beszerzése érdekében. A NAK a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének a beérkezésétől számított 15 napon belül adja ki az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásához, vagy a jóváhagyás megadásához szükséges állásfoglalását.

Szerződő felek a Fftv. 28/A. §-ában foglaltak szerint rögzítik: ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést.

Elővásárlási jog jogszerű gyakorlása esetén – ha az Elővásárló a hatósági jóváhagyás folytán a Vevő helyébe lép – Eladók kötelesek a már megfizetett vételár-részt a tudomásszerzést követő 3 napon belül a Vevő részére visszafizetni. A visszafizetés késedelme esetén Eladók minden megkezdett nap után 10.000.- Ft késedelmi kötbér fizetésére kötelesek. Ennek igazolása a bejegyzési engedély kiadásának előfeltétele.

4./ Mindezekre figyelemmel Eladók eladják, Vevő megveszi az 1. pontban jelölt Szügy külterület 042/2 hrsz. alatt felvett ingatlant – 1.100.000.- Ft/ha ár alapul vétele mellett - mindösszesen **5.459.300.- Ft.-** azaz: Ötmillió-négy százötvenkilencezer-háromszáz Ft vételárért. Felek kijelentik: a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembe vételével egyező akaratok alapján került megállapításra,

Felek kijelentik, hogy az ingatlan értéke és a vételár egymással arányban állnak. Erre figyelemmel Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról lemondanak.

5./ Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

Vevő a teljes vételárat legkésőbb a szerződés hatósági jóváhagyásáról való tudomásszerzést követő 15 napon belül köteles az Eladók részére – tulajdoni arányaik szerint - megfizetni Kiss János eladónak az OTP Bank-nál vezetett 11773418-00067881 sz. számlájára, Poloviczer Gyula eladónak, Poloviczer Attila nevén lévő Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-80268169 sz. számlájára történő átutalással.

A vételárnak az előbbieken megjelölt bankszámlákra történő utalását szerződésszerű – saját kezeikhez történő - vevői teljesítésként fogadják el, és azt a későbbiekben sem vitatják azzal, hogy Felek a vételárat fentiekben megjelölt bankszámlákon történő jóváírásával egyidejűleg tekintik maradéktalanul megfizetettnek. Eladók kijelentik, hogy a fentiek szerinti teljesítést követően Vevővel szemben semmilyen további követelésük nem áll fenn.

6./ Felek mindannyian cselekvőképes nagykorú természetes személyek, akiknek sem elidegenítési, sem szerzési képességét tv-es rendelkezés nem korlátozza. Felek kijelentik, hogy a szerződéskötés során a saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely váratkozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.

7./ Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzésével nem éri el a Földforgalmi tv. 16.§ (1) és (2) bekezdésében rögzített földszerzési illetve birtokmaximumot.

Vevő kijelenti: amennyiben a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében az ingatlan érvényes haszonbérleti vagy/és megbízási szerződéssel terhelt és harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését vállalja. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv-ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

2

Vevő akként nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti: tulajdonszerzése semmilyen korlátozásba nem ütközik.

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8./ Eladók kijelentik, hogy a Vevő elől semmilyen lényeges körülményt nem hallgattak el, a Vevő részére a vétel tárgyát képező ingatlan összes lényeges tulajdonságáról teljes körű tájékoztatást adtak. Eladók a vételár megfizetésének napján adják Vevő birtokába a szerződés tárgyát képező ingatlant. Vevő a tényleges birtokba lépés napjától kezdődően jogosult az ingatlan hasznait szedni, köteles annak terheit a kárveszéllyel együtt viselni.

9./ Az ingatlant terheli az OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI Zrt. javára 3201 m2 területnagyságra bejegyzett szolgalmi jog valamint a TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT javára 2383 m2 területnagyságra bejegyzett vezetékjog. Eladók szavatolják a tárgyban ingatlan per-, igény- és tehermentességét, valamint átruházhatóságát, továbbá azt, hogy azt adó, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Szavatolják továbbá azt is, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, rejtett hibájáról tudomásuk nincs. Eladók szavatosságot vállalna azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozza. Vevő az ingatlan tulajdonjogát a vételár hiánytalan megfizetése és a szerződés hatósági jóváhagyását követően minden tehertől és korlátozástól mentesen szerzi meg.

10./ Eladók – a Ptk.6:216.§ (1) bekezdése alapján – a tulajdonjogukat a vételár hiánytalan megfizetéséig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított három hónapig fenntartják és tudomásul veszik, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésére irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatja (tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog).

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Feleket arról, hogy az Inytv.vhr. 45.§ (3) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismételt bejegyezhető. Továbbá a 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti, ha a kérelem beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot jegyeztek be a tulajdoni lapra, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig. Felek a tájékoztatást megértették.

Felek – a Ptk. 6:216.§ (3) bekezdése, az Inytv. 35.§ (1) bek. g) pontja, 44.§ (1) bekezdése valamint az Inytv.vhr. 20.§ 18. pontja és 45.§ (1) bekezdése alapján – egyezően kérik és a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Szügy külterület 042/2 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára 1/1 arányban - a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, azaz legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított három hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Amennyiben a vételár megfizetésére és annak igazolására az ingatlanügyi hatósági benyújtást megelőzően sor kerül, abban az esetben tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem nélkül, a bejegyzési engedély egyidejű benyújtásával kerül sor a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem előterjesztésére.

11./ Eladók feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, egyben kérik, hogy az 1. pontban körülírt Szügy külterület 042/2 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén a Vevő javára – a hatósági jóváhagyást és külön hozzájáruló nyilatkozatuknak (bejegyzési és törlési engedély) benyújtását követően – bejegyzésre kerüljön, a tulajdonjoguknak egyidejű törlésével. Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre illetve törlésre kerüljenek, vagyis, hogy az ingatlan tulajdonjoga Vevő javára 1/1 arányban adásvétel jogcímén bejegyzésre, míg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

3

Eladók a Vevők tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez és tulajdonjogának törléséhez szükséges – és arra alkalmas - nyilatkozatát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, az ügyvéd által ellenjegyzett okiratban adják meg és okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a teljes vételár bármely fél részéről történő megfizetésének igazolását követően a letéteményes a bejegyzési engedélyt 5 munkanapon belül a földhivatalba benyújtja. Amennyiben a vételár a jelen szerződésben foglaltak szerint az Eladók részére megfizetésre került, akkor az ügyvédi letétben tartott tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély kiadása nem tagadható meg. Eladók a teljesítés tényéről – teljes bizonyító erejű nyilatkozatba foglaltan - haladéktalanul kötelesek értesíteni az eljáró ügyvédet.

Felek felhatalmazzák a letéteményes ügyvédet annak megállapítására, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben nála letétbe helyezett okirat kiadásának feltételei fennállnak-e. A tulajdonjog bejegyzési engedély ügyvédi letétbe történő átvételének tényét a letéteményes ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, a Felek külön letéti szerződés felvételét nem kérik. Felek a jelen letéti jogviszonyukra kizárják a Ptk. 6:364. § (1) bekezdésének alkalmazását. Eladók és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az Eladók részére visszaszolgáltatja. Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatokat nem kérhetik vissza és azokat az ügyvéd az ő részükre nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elveszése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

12./ Felek mindannyian maguk viselik az oldalukon jogszabály alapján keletkező fizetési kötelezettségeket. Ezen tulajdon-átruházáshoz kapcsolódó illeték, eljárási díj és ügyvédi díj a Vevőt terheli. Vevő az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentesség biztosítását kéri. Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az adóhivatal által rendszeresített B400E nyomtatvány önálló benyújtására köteles. Vevő tudomással bír arról, hogy a saját jogú használatot a földhasználati nyilvántartásba vétel igazolja.

13./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédek a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ügyfél átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme

megsértésének, továbbá tudomásul veszik azt is, hogy ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződésben meghatározott adataik ellenőrzésére, kezelésére és tárolására az Üttv. 32.§ és 53.§ rendelkezése szerint jogosult.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

14./ Felek - jelen okiratban foglaltakat tényvázlatnak is tekintve - a szerződés jelen okiratba foglalt tartalommal történő elkészítésével, ellenjegyzésével, a hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem előterjesztésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő teljes jogkörű képviselőjük ellátásával Dr. Molnár Arnold ügyvédet (2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 27.) bízzák meg. Dr. Molnár Arnold ügyvéd a megbízást elfogadja. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a szerződésben szereplő valamennyi jogi fogalomról, a szerződés joghatásairól, s a kapcsolódó adó- és illetékszabályokról az okiratot szerkesztő ügyvéd részéről teljes körű tájékoztatást kaptak, s azt megértették. Felek kijelentik továbbá, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdésekre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. Felek kijelentik, hogy ügyleti akartuk valós, az nem irányul leplezett célra, ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, az ingatlan adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

15./ Feleket ellenjegyző ügyvéd a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 5:38 § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kioktatta arról, hogy az ingatlan tulajdonszerzéséhez az adásvételi szerződés megkötésén túlmenően a hatósági jóváhagyás és a tulajdonjog földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a Ptk. 1:3. §, 6:34. § és 6:62. § alapján együttműködésre kötelesek. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzése körében bármilyen probléma merülne fel, Eladók – felhívást követően - kötelezettséget vállalnak a bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok határidőben történő megadására.

4

16./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak, és nem kívántak rögzíteni.

17./ Felek már most, a jelen szerződés aláírásával az Inyvt.Vhr. 138.§. § (1) bek. alapján kéri az illetékes földhivatali osztályt a bejegyzéséről rendelkező döntés közvetlen kézbesítés útján történő közlésére.

18./ E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv. és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései irányadóak. Felek az ingatlan adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták. Szerződő felek ezen szerződést, annak átolvasása után, mint akaratukkal mindenben egyezőt alulírott napon és helyen hh. aláírták.

Balassagyarmat, 2026.02.12.

Kiss János  
Eladó

Poloviczer Gyula<sup>N</sup>  
Eladó

Frenyo Gábor Gyula  
Vevő

Ellenjegyzem:  
Balassagyarmat, 2026.02.12.  
Dr. Molnár Arnold ügyvéd  
KASZ: 36065531

Záróadatok: A közzététel időpontja: 2026.03.20.  
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő első napja: 2026.03.21.  
A jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026.04.20.  
Ez a határidő jogvesztő.  
Szűgy, 2026.03.20.

Dr. Molnár Arnold  
Ügyvéd  
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 27.  
Tel: 36065531  
E-mail: molnar-legal@ma.hu  
Adószám: 53023366-2-32  
KASZ: 36065531

Dr. Gyula  
