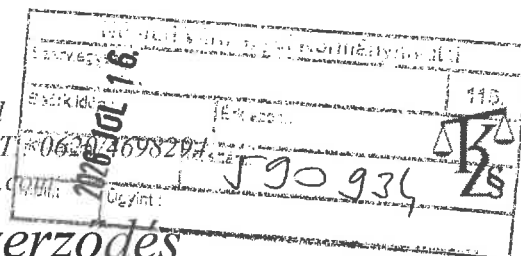




Dr. Kalinics Zsáklin ügyvéd
3070 Bátorfyerenye, Őzdi út 56. 1. emelet 5., T: 0630/4698294
e-mail: drkalinicszsaklin@gmail.com



Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Végh Adrienn (születési neve: **Végh Adrienn**, született:

anyja neve:

személyi azonosító jele:

adóazonosító jele:

lakcíme:

, magyar állampolgár), eladó (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Németh Péter János (születési neve:

született:

anyja neve:

....., személyi azonosító jele:

....., adóazonosító jele:

lakcíme:

....., magyar állampolgár), vevő (továbbiakban: **Vevő**) (Eladó és Vevő

továbbiakban együttesen: **Felek/Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1. Eladó egészhez viszonyított 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a NVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (3060 Pásztó, Fő út 102.) ingatlan-nyilvántartásában **Szurdokpüspöki, zártkert 2410/2 hrsz.** alatt felvett, „szőlő” művelési ágú, 2504 m² alapterületű, 8,26 AK értékű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan**).
2. Eladó tulajdonjogát a Földhivatal Online rendszeréből lekért, E- hiteles tulajdoni lap másolata igazolja, amelyek tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogtól mentes, az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.
3. Eladó az alábbiak szerint nyilatkozik az Ingatlannal kapcsolatosan:
 - ❖ Szavatul azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogtól mentes, valamint az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs, továbbá harmadik személynek olyan, az Ingatlannal kapcsolatos joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlan használatát, valamint a jelen Szerződés megkötését és hatályát korlátozza vagy akadályozza és amelyről az Eladó nem tájékoztatta Vevőt.
 - ❖ Eladó szavatul azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a jelen Szerződés aláírásának napján a valóságnak megfelelnek, azon sem Eladó, sem pedig felhatalmazás alapján harmadik személy, változtatásokat nem kezdeményezett.

II. Vételárral és annak megfizetésével kapcsolatos rendelkezések

4. Eladó a jelen Szerződés aláírásával örökre és visszavonhatatlanul eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban, per-, teher-, igény- és jelzálogtól mentesen, egészhez viszonyított 1/1 arányban megvásárolja adásvétel jogcímén. Eladónak az Ingatlanban meglévő 1/1 tulajdoni hányadát (minden törvényes és természetes tartozékával együtt), **6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió forint**, a Felek által kölcsönösen kialkudott vételárért. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található ültetvény, valamint a jelen Szerződés III.8. pontjában megjelölt, könnyűszerkezetes, mobil épület értéket nem képvisel.

Végh Adrienn
Eladó

Németh Péter János
Vevő

Dr. Kalinics Zsáklin
ügyvéd

5. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan teljes vételárát a jelen Szerződés aláírását megelőzően megfizette Eladó részére, Eladónak az **Erste Banknál** vezetett **11600006-00000000-40490278** számú bankszámlaszámára történő utalás útján, aki a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, megerősíti és nyugtázza. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésbe foglalt eladói bankszámlaszám helyesen került rögzítésre, azt a Szerződés aláírását megelőzően maguk is ellenőrizték, ekként a bankszámlaszámban felmerülő esetleges adathiba miatt okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják. Eladó az általa megadott számlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő, joghatályos teljesítésként fogadja el.
6. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen Szerződésre vonatkozó hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen Szerződés nem a jelen szerződés szerinti Vevő tekintetében hatályosul, azaz más (elővásárlásra jogosult) ajánlattevő lesz a jogosult a vevői pozíció betöltésére, az esetben a jóváhagyás szerinti vevő fizeti meg a vételárát a Szerződésnek megfelelően Eladó részére. Ebben az esetben Eladó a teljes vételárát a hatósági határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles visszafizetni jelen Szerződés szerinti Vevő részére.

III. Tulajdonjog és birtok átruházásával kapcsolatos nyilatkozatok

7. A teljes vételár megfizetésére figyelemmel Eladó és Vevő a jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz – valamint kifejezetten kérik is az illetékes földhivataltól –, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Eladó tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásból, az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre, míg Vevő tulajdonjoga, egészhez viszonyított 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
8. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant 2026. szeptember 5. napjáig adja Vevő birtokába. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon jelenleg 2 könnyűszerkezetes, mobil „építmény” van, amelyből egyet, a Felek megegyezése szerint Eladó a birtokbaadás napjáig elszállít, míg egy az Ingatlanon marad, Vevő a birtokbaadás napjától élvezzi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokbaadást követően, azonban a hatósági jóváhagyást megelőzően végzett bármilyen munkálatot, értéknövelő beruházást az Ingatlan tekintetében kizárólag saját kockázatára végez, a jelen Szerződés II.6. és V.10. pontjában foglalt tájékoztatásra is figyelemmel.
9. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a jelen Szerződés aláírásakor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem terheli.

IV. Vegyes rendelkezések

10. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (**Földforgalmi tv.**) 18. § (1) bekezdése értelmében az erre jogosultaknak elővásárlási joga áll fenn. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak azon rendelkezésről, miszerint az Ingatlan tekintetében az elővásárlási jogosultakkal közölni kell a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak alapján az ajánlatot. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.
11. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan 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. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

.....
Végh Adrienn
Eladó

.....
Németh Péter János
Vevő

.....
Dr. Kalinics Zsáklín
ügyvéd

12. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Vevő a jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. §-ában foglaltak szerinti részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában együttesen kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlan feletti rendelkezési-, illetve szerzési képességük jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.
15. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi (Földforgalmi tv.), szerzési korlátozásba, a Földforgalmi tv. 16. § (1) (2) bekezdésben meghatározott földszerzési maximum vagy birtokmaximum mértékébe.
16. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, valamint a jelen Szerződés ügyvédi munkadíja Vevőt terheli. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatosan fizetendő költségekről, így különösen, de nem kizárólag a jelen jogügyletthez kapcsolódó adó- és illeték fizetési kötelezettségekről és azok mértékéről teljes körű kioktatást kaptak okiratszerkesztő ügyvédtől. Felek rögzítik, hogy Vevő az Itv. 26.§(1) bekezdés p) pontjában rögzített illetékmentességet igénybe kívánja venni, azaz vállalja, hogy a termőföldnek 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 termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
17. Szerződő Felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt, vagy tényt nem titkoltak el, illetve hallgattak el, amely a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelmek teljesítését és jogosultságuk gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. Erre figyelemmel utóbb egyik Szerződő Fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés, vagy megtévesztés jogcímén.
18. A jelen Szerződést a Szerződő Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban közölt módosítás érvénytelen. A jelen Szerződés a Szerződő Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Szerződő Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen Szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.
19. Jelen Szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül. Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a kifüggesztési, valamint a Kormányhivatal előtti eljárásban való képviseletükkel, valamint Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való képviseletükkel ezennel meghatalmazzák Dr. Kalinics Zsaklin ügyvédet (3070 Bátorfőnyeregy, Ózdi út 56. 1. emelet 5., KASZ: 36062469), aki a jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja. Szerződő Felek felhatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Szerződés, illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyilvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa.

Végh Adrienn
Eladó

Németh Péter János
Vevő

Dr. Kalinics Zsaklin
ügyvéd

A jelen meghatalmazás határozatlan ideig, a Szerződő Felek általi visszavonásáig érvényes, de legkésőbb az ingatlanügyi hatóság döntésével megszűnik. Szerződő Felek felhatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Szerződés, illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyilvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa. **Vevő meghatalmazza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy nevében eljárva az illetékes NAV-hoz a B400E NAV-adatlapot elkészítse és elektronikusan helyette és képviselőként benyújtsa. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen meghatalmazást a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja. Jelen meghatalmazás nem terjed ki a tulajdonjog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat és a NAV határozat átvételére, melyet a felek saját címükre kérnek kézbesíteni.** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes hivatal döntést tartalmazó határozatát az eljáró ügyvéd részére elektronikus úton, a Felek részére a hivatalos elérhetőségükön keresztül – ügyfélkapun vagy postai úton – küldi meg. A közlés joghatásai a képviselőnek való kézbesítéssel állnak be.

20. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Inyvt., a Földforgalmi törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
21. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: **Pmt.**) 73.§ (1) b) pontja alapján azonosítási kötelezettsége áll fenn a Felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően a jelen Szerződésben rögzítésre kerülnek, a Felek által nyújtott adatszolgáltatás, valamint az általuk bemutatott és a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződéses kapcsolat fennállása során kötelesek haladéktalanul, de legkésőbb a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni, ha a fentiekben rögzített azonosítás során megadott adataikban bárminemű változás áll be. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § foglalt azonosítási kötelezettségéről, így a természetes személy által bemutatott okmányok megfelelőségének vizsgálatára irányuló, valamint a nem természetes személy adatainak helyességének ellenőrzésére szolgáló adatigénylésről, amely adatigényléshez a Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készít.
22. Szerződő Felek a jelen 4 (négy) oldalból és 22 (huszonkettő) pontból álló Szerződést elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Pásztó, 2026. július 11.

.....
.....

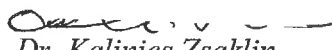
Végh Adrienn
Eladó

.....
.....

Németh Péter János
Vevő

Készítettem és ellenjegyztem Pásztón. 2026. július 11. napján:

 Dr. Kalinics Zsaklin
ügyvéd
3070 Bátortereny, Ózdi út 56. 1. emelet 5.
KASZ: 36062469

 Dr. Kalinics Zsaklin
3070 Bátortereny, Ózdi út 56. 1. emelet 5.
KASZ: 36062469

Záródek: A kifüggesztés napja: 2026. augusztus 03. A közlés kezdő napja: 2026. augusztus 04.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026. szeptember 02. Ez a határidő jogvesztő.
Szurdokpüspöki, 2026.08.03.

Molnárné dr. Kontra Bernadett jegyző
nevében és megbízásából

