

Határidőhatárolás kezdő napja: 2026.08.04.

Jegyzőkönyvet megtekintve álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026.09.02.
E határidő elmulasztása jogerős!

Kifüggetlenül: 2026.08.03.

Szerződés napja: 2026.09.03.

amely létrejött egyrészről

Szeles Sándor (

í

másrészről

Kovács Noémi Erna (

í

„Vevő1”), valamint

Kovács Péter

„Vevő2”),

gaw), mint vevő2 (továbbiakban:

(Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együtt: „Vevők”; Eladó és Vevők a továbbiakban együtt: „Felek”) között az alábbi feltételek szerint:

I. A szerződés tárgya

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal által Somoskőújfalu külterület 0332 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen 1029 m² területű, 0.32 AK értékű, legelő megnevezésű (továbbiakban: „Ingatlan1”), a Somoskőújfalu külterület 0333 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen 1325 m² területű, 0.41 AK értékű, legelő megnevezésű (továbbiakban: „Ingatlan2”), valamint a Somoskőújfalu külterület 0334 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, összesen 799 m² területű, 0.56 AK értékű, szántó megnevezésű továbbiakban: „Ingatlan3”) ingatlanoknak (Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a továbbiakban együtt: „Ingatlanok”). Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat kizárólag egységben, dologösszességként kívánja értékesíteni Vevők részére.

2. Az Ingatlanokra vonatkozó adatokat, jogokat és tényeket a felek jogi képviselője által 2026. július 1. napján lekért tulajdoni lap másolat tanúsítja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a tulajdoni lap másolat a kiállítását megelőző munkanapig tanúsítja a benne foglalt tények valóságát. Szerződő Felek az Ingatlan tulajdoni lapját és az azon rögzített tényeket közösen elemezték, eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatosan adott valamennyi tájékoztatását megértették, azokat tudomásul vették

Felek tudomással bírnak arról, hogy Ingatlan1 tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan-nyilvántartásba 30354/2/2018.01.04 határozatszámmal vezetékjog került bejegyzésre az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult javára 2 m² területre.

Egyébként az Ingatlanok tehermentesek, valamint az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok külső határvonalakon kerültek körbekerítésre, melynek alapján a dologösszességként értékesített Ingatlanok egy közös kerítéssel rendelkeznek. Az egyes Ingatlanok határvonalairól, méretéről és elhelyezkedéséről a Vevők természetbeni személyes bejárással meggyőződtek.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 villamos áram közműbekötéssel rendelkezik. Felek rögzítik, hogy a közművek átírása tekintetében a Felek az Ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg járnak el, a jelen szerződés 15. pontjában foglaltak szerint.

Felek rögzítik, hogy Ingatlan2 és Ingatlan3 közműbekötéssel nem rendelkezik.

II. A vételár és kifizetése

3. Eladó eladja, Vevők – az általuk megtekintett állapotban, minden Ingatlan vonatkozásában egymás közötti 1/2-1/2 tulajdoni arányban – megvásárolják az Ingatlanokat.

Felek tudomással bírnak arról, hogy Vevőket megelőzően a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény), 18-19. §-ban foglaltak alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2012. évi CCXL. törvény 20. § (1) bekezdés b) pontja alapján az

személyeket, valamint az 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 68. § (6) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, a jelen szerződés 22. pontjában meghatározott eljárás lefolytatása szükséges.

4. Felek az Ingatlanok vételárát a kölcsönösen kialakított 3.000.000,- Ft., azaz hárommillió forint összegben állapítják meg az alábbiak szerint:

- Ingatlan1: 979.068,- Ft.
- Ingatlan2: 1.260.704,- Ft.
- Ingatlan3: 760.228,- Ft.

Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának előző bekezdésben meghatározott Vételárát az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada tényleges forgalmi értékével arányosnak tekintik, ennek megfelelően Felek a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésének megfelelően kifejezetten kizárják.

Vevők az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizetik meg Eladó számára:

a) Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg banki átutalás útján megfizetnek 300.000,- Ft., azaz háromszázezer forint vételárrészt Eladó Erste Banknál vezetett, sz. Bankszámlájára történő átutalás útján. A Vételárrész Eladó bankszámláján történő jóváírással minősül megfizetettnek.

Felek megállapodnak, hogy a 4. a) pont szerint megfizetett összeget foglalónak minősítik, azt foglalónak tekintik.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Felek a foglalt jogi természetével tisztában vannak.

b) Vevők a fennmaradó 2.700.000,- Ft., azaz kétmillió-hétszázezer forint vételárrészt 2027. április 1. napjáig köteles megfizetni. Felek rögzítik, hogy Vevők a vételárhátralék-fizetési kötelezettségük vonatkozásában előteljesítésre jogosultak és kötelesek azzal, hogy az előteljesítésnek havi rendszerességgel, minden hónap 10., azaz tizedik napjáig, 300.000,- Ft., azaz háromszázezer forint összegű részletekben jogosultak és kötelesek eleget tenni.

Felek rögzítik, hogy az egyes havi részleteket Eladó 4. a) pontban rögzített bankszámlájára történő átutalással kötelesek teljesíteni. Az egyes Vételárrészek az Eladó bankszámláján történő jóváírással minősülnek megfizetettnek.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárrészek bankszámlán történő jóváírásáról haladéktalanul, legkésőbb azonban a jóváírástól számított három napon belül írásban (e-mail: iroda@kamarasugyvéd.hu) értesíti eljáró ügyvédet, értesítés hiányában Eladó tudomásul veszi, hogy eljáró ügyvéd jogosult elfogadni az átutalás igazolására a Vevők bankja által kiadott igazolást arról, hogy a Vevők számláját a bank a vételár összegével megterhelte.

5. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja a szerződés jóváhagyását, vagy a szerződést más személlyel hagyja jóvá, akkor az erről szóló értesítés eljáró ügyvédhez történő visszaérkezését követő 8 napon belül a Vevők által már kifizetett, 4. pontban megjelölt összege(ke)t visszafizeti Vevők részére banki átutalás útján azon bankszámlára történő átutalással, amelyről a vételárrészek megfizetése történt. Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban szabályozott esetben a foglalt jogkövetkezményei nem kerülnek alkalmazásra.

III. A tulajdonjog átszállása

6. Eladó az Ingatlan feletti tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja.

7. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és szerződő felek közösen kérik, hogy az illetékes Földhivatal a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot az Eladó tulajdonát képező Ingatlanok egész tulajdoni illetőségére, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, határozatlan időtartamra. Vevők javára egymás közötti 1/2-1/2 tulajdoni arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

8. Eladó külön – ügyvéd által ellenjegyzett – nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri, hogy a Földhivatal az Ingatlanok vonatkozásában általánosan a 1/2 arányú tulajdonjogot

az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Vevők javára 1/1 (egymás között 1/2-1/2) tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze (továbbiakban: „Bejegyzési engedély”).

9. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges fenti hozzájárulását 7 (Hét) eredeti példányban jelen szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az okírszerkesztő ügyvédnél. Letétteményes ügyvéd a hozzájáruló nyilatkozatokat akkor jogosult és köteles benyújtani a földhivatalhoz, amennyiben Vevők a teljes vételárat megfizették Eladó számára, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést jóváhagyó záradékkal látja el.

10. Ezen feltétel hiányában letétteményes ügyvéd köteles a nyilatkozat összes eredeti példányát Eladónak kiadni.

11. Vevők jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz és egyben kérik, hogy a földhivatal az Ingatlanok vonatkozásában Eladó 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje, valamint a tulajdonjogot Vevők javára 1/1 (egymás között 1/2-1/2) tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a benyújtandó tulajdonjog-bejegyzési engedély alapján.

IV. Birtokbaadás-vétel

12. Eladó a 4. b) pont szerinti vételár rész utolsó részletének megfizetését, illetve a vételár teljes körű kiegyenlítését követő öt napon belül, előre egyeztetett időpontban köteles – Vevők által a jelen szerződés aláírása előtt megtekintett állapotban – az Ingatlant a Vevők birtokába bocsátani.

13. A birtokbaadástól kezdődően az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő terhek, költségek, kárveszély viselése, egyéb kötelezettségek Vevőket terhelik, ettől az időponttól Vevők jogosultak az Ingatlant használni, hasznosítani, hasznáit szedni.

14. Eladó köteles a birtokbaadásig az Ingatlan jelenlegi állapotát megőrizni.

15. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokának átruházásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jegyzőkönyvben rögzítik az Ingatlan vonatkozásában fennálló villamos közüzemi szolgáltatás mérőóraállását. Felek megállapodnak, hogy a birtokátruházás időpontját megelőzően keletkezett esetleges közüzemi tartozások az Eladót, míg a birtokbaadást követően keletkező tartozások a Vevőket terhelik. Eladó a birtokátruházással egyidejűleg átadja a Vevők részére a közüzemi szolgáltatók által kiállított nullás igazolásokat.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok tekintetében lejárt és meg nem fizetett közműtartozás nem áll fenn, az Ingatlanokat adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok egyéni vállalkozó, civil szervezet, sem bármely más, egyéb személy vagy szervezet székhelyétől, telephelyétől, fióktelepétől, központi ügyintéző helyétől nem szolgálnak, illetve amennyiben az Ingatlanok jogi személynek bejelentett székhelyétől, telephelyétől, fióktelepétől, központi ügyintéző helyétől szolgálnak, úgy az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanok birtokának átruházásáig eljár a fenti adatok módosítása iránt, ellenkező esetben a Vevők jogosultak hatósági eljárást kezdeményezni a fent megjelölt adatok törlése iránt.

Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy az Ingatlan-re a vonatkozó közüzemi szerződést az Ingatlanok teljes vételárának megfizetését követő 15 napon belül saját nevére átiratják. Eladó jelen szerződés aláírásával a közüzemi szerződések birtokbaadást követő átiratásához hozzájárul, és hozzájárul, hogy a közüzemi szerződések Vevők valamelyikének nevére történő átiratásával egyidejűleg az Eladó nevére szóló közüzemi szerződések megszüntetésre kerüljenek, meghatalmazza továbbá a Vevőket, hogy az átiratás során teljes jogkörrel képviseljék.

V. Szavatosság

15. Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan – a 2. pontban meghatározottakon kívül – per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható tartozások, közüzemi költségtartozások nem terhelik. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetésén az Eladó saját pénzeszközei felhasználásával helytálló tartozik.

16. Eladó kijelenti, hogy bármilyen kapcsolatban nem áll olyan személlyel, sem más olyan személlyel, vagy egyéb joggal, amely az Ingatlan birtokának átruházását meg-

tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná, vagy kizárná, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőknek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkeznék.

17. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

Eladó kijelenti továbbá, hogy e szerződés aláírását megelőzően az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen terhet nem alapított.

18. Eladó szavatol azért, hogy a jelen jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. § (1) bekezdésben meghatározott fedezetelvonó szerződésnek, jótáll azért, hogy a jelen jogügylet teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági, hatósági eljárást vagy határozatot, amelyben az Eladó félként szerepelne vagy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanra vonatkozna.

VI. Szerződés megkötésének

19. Eladó jogosult a választása szerint a jelen szerződéstől elállni vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni, ha Vevők jelen szerződés 4. pontjában meghatározott vételár-fizetési kötelezettségük vonatkozásában 8 napot meghaladó késedelembe esnek.

Eladó elállása esetén a szerződést Vevők hibájából megkötésnek kell tekinteni, Vevők elvesztik a foglaló összegét és kötelesek viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, Eladó pedig jogosult a szerződésszegésből eredő kára megtérítése iránti igényét érvényesíteni Vevőkkel szemben.

20. Vevők jogosultak jelen szerződéstől – választásuk szerint – egyoldalú nyilatkozattal elállni vagy a teljesítésre póthatáridőt tűzni, amennyiben az Eladó

- az Ingatlannal nem a jó gazda gondosságával foglalkozik a 14. pontban foglaltakat megsértve;
- a birtokbaadási kötelezettségének a IV. részben meghatározottak szerint az ott megjelölt határidőben nem tesz eleget.

Vevők elállása esetén Eladó köteles a foglaló kétszeresét megfizetni Vevők részére az elállás kézhezvételétől számított 8 napon belül, és köteles viselni a szerződésszegésből eredő hátrányos jogkövetkezményeket, valamint a Vevők jogosultak a szerződésszegésből eredő kárak megtérítése iránti igényüket érvényesíteni Eladóval szemben.

VII. Vegyes rendelkezések

21. Vevők cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési képességük a jelenleg hatályos jogszabályok figyelembevételével mellett, a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésére is figyelemmel sem korlátozás, sem kizárás alá nem esik.

22. Eladó cselekvőképes magyar állampolgár, ingatlan-eladási képessége az alábbiak szerint korlátozott:

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a Földforgalmi törvényben, valamint ezen törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (Fétv.) rögzített eljárás keretében a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és a vevő közötti szerződést jóváhagyja.

23. Vevők nyilatkoznak, hogy elővásárlásra nem jogosultak.

24. Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerint földművesnek.

25. Vevők a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben rögzített tulajdonszerzésük nem sérti a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint földműves a föld tulajdonjogát a már tulajdonában és használatában lévő föld terület nagyságának beszámításával 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

26. Vevők vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítják.

27. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatuk járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korlátozott földhasználati jogosultság, megnevezve az ellenszolgáltatás tárgyát, azaz a földhasználati díj megfizetését.

Eladó kifejezetten meghatalmazza továbbá a Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Irodát, hogy a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelmet helyette és nevében aláírja.

Jelen pontban foglalt meghatalmazás kifejezetten kiterjed továbbá arra is, hogy eljáró ügyvéd a felek helyett és nevében, a jelen szerződés tárgyát képező jogügylettel kapcsolatban a visszerthes vagyonátruházási illeték megállapítása érdekében szükséges bejelentést az adóhatóság (NAV) felé – akár papír alapon, akár elektronikus formában – tegye.

Alulírott Dr. Kamarás Géza ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló okiratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kiadványokat megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá a jelen szerződést. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek a jelen szerződést aláírás előtt körültekintően átolvásták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a jelen szerződés valamennyi oldalát kézjegyükkel nem látják el.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az illetékes földhivatalhoz papír alapon kerül benyújtásra, melyre az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlan-nyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény 3/A. § (3) bekezdése ad lehetőséget.

Somoskőújfalu, 2026. július 1.

Szeles Sándor
Eladó

Kovács Noémi
Vevő1

Kovács Péter
Vevő2

Ellenjegyzem Somoskőújfalu, 2026. július 1-én:

Dr. Kamarás Géza ügyvéd
(BÜK-15442; KASZ: 36062534)
Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda
1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.

