

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal	
Önkormányzat	149.
Értékesítés	
Költség	Kiszámlázott: 590941
Állapot	Ügynök

I. SZERZŐDŐ FELEK (a továbbiakban: felek vagy szerződő felek):

A jelen adásvételi szerződés létrejött egyrészről **Tóthpál József Lászlóné** (születési családi és utóneve: , születési hely és idő: , anyja születési neve: I lakcíme: 2697 Szanda, Rózsa utca 11., személyi azonosító jele: , személyi igazolvány száma: I , adóazonosító jele: magyar állampolgár) eladó, a továbbiakban mint Eladó, másrésztől

Fernig Onno (születési családi és utóneve: , születési hely és idő: , anyja születési neve: , lakcíme: 2697 Szanda, Kossuth utca 47., személyi azonosító jele: holland útlevélének száma: , adóazonosító jele: NAK agrárkamara nyilvántartási száma: P00000900171, holland állampolgár) vevő, a továbbiakban mint Vevő – Eladó és Vevő együttesen a továbbiakban mint Felek – között az alábbiak tárgyában.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLANOK ÉS JOGI HELYZETÜK:

- 1.) Eladó kijelenti és a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által a 0214/6 hrsz-ú ingatlanról 2026.07.07. napján, a 0214/7 hrsz. ingatlanról 2026.07.04. napján kiadott teljes tulajdoni lap-másolatokkal igazolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a.) a Szanda, külterület, 0214/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 9823 m², azaz 19.823 m² alapterületű, 36,08 kataszteri jövedelem (AK) értékű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1);
 - b.) a Szanda, külterület, 0214/7. hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 7029 m² azaz 17.029 m² alapterületű, 30,99 kataszteri jövedelem (AK) értékű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2). Az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: Ingatlanok.
- 2.) Felek rögzítik, hogy mindkét Ingatlan a tulajdoni lapok szerint kizárólag szántó művelési ágú földrészből áll; az Ingatlanokon felépítmény, ültetvény, valamint a földrészből forgalmi értékét vagy hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Az Ingatlanokról energetikai tanúsítványt nem kell készíteni.
- 3.) Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogának együttes, egybefoglalt vételáron történő adásvétele képezi. A tulajdoni lapok tartalmának megfelelően az Ingatlanok jogi helyzete az alábbi:
 - a.) Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga öröklés jogcímén, a 37743/3/2023.08.22. számú bejegyző határozattal került bejegyzésre az Ingatlan1 tulajdoni lapjának II/2. sorszáma, valamint az Ingatlan2 tulajdoni lapjának II/3. sorszáma alatt;
 - b.) az Ingatlanok tulajdoni lapjai elintézetlen széljegyet nem tartalmaznak;
 - c.) az Ingatlanok tulajdoni lapjának I. részén „Jogi jelleg: Kárpótlás” bejegyzés szerepel;
 - d.) az Ingatlanok tulajdoni lapjának III/1. sorszáma alatt az alábbi, a jelen jogügylet akadályát nem képező önálló szöveges bejegyzés szerepel: „A 0214/2 hrsz megosztása során keletkezett.”; a tulajdoni lapok III. része egyéb fennálló jogot vagy terhet nem tartalmaz;
 - e.) az Ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartoznak, törvényes elővásárlási jog terheli az Ingatlanokat. A jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, és azt a Földforgalmi törvény 21. §-a szerint hirdetményi úton közzé kell a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival;
 - f.) Felek a tulajdoni lapok tartalmát megismerték és megértették, amelynek tényét jelen szerződés aláírásával igazolják.
- 4.) Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat a szerződéskötést megelőzően megtekintette, természetbeni állapotukat ismeri, és azokat megtekintett, megismert állapotban vásárolja meg.
- 5.) Eljáró jogi képviselő tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése alapján a föld eladása esetén a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt az Eladónak a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából.
- 6.) A mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatot folytat; ha a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, végzésben megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a közzétételét, és megkeresi az

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Óri Gábor
ügyvéd

Fernig Onno
vevő

ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül a szerződés hatósági jóváhagyásának.

- 7.) Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzlése a kormányzati portálon történő közzététellel valósul meg.
- 8.) A szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanok fekvése szerinti Szanda Község Önkormányzata esetében nincs a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján hozott, a helyi önkormányzatok védelmére vonatkozó rendelet.

III. A SZERZŐDŐ FELEK NYILATKOZATAI:

1. **Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban** – a szerződés további pontjaiban részletezett feltételek szerint – **megvásárolja** az Ingatlan1 és az Ingatlan2 1/1 arányú tulajdonjogát a kölcsönösen és egybehangzóan kialakított vételár fejében. Amennyiben elővásárlási jogával az elővásárlásra jogosultak egyike sem él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést, valamint Vevő tulajdonszerzését jóváhagyja, Vevő válik az Ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosává adásvétel jogcímén.
2. Eladó nagykorú magyar állampolgár, Vevő nagykorú holland (EU tagállami) állampolgár; Felek jog- és cselekvőképességük birtokában vannak, elidegenítési, illetve szerzési képességük korlátozva nincs.
3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanoknak nincs olyan általa ismert rejtett hibája vagy hiányossága, amelyet Vevő a helyszíni megtekintés során nem vehetett észre, vagy amelyre Vevő figyelmét az Ingatlanok értéke vagy használhatóságára gyakorolt hatása miatt külön fel kellett volna hívni. Eladó az Ingatlanok ténybeli és jogi állapotát Vevővel ismertette.
4. Eladó kijelenti és feltétlen **szavatosságot** vállal azért, hogy – a földforgalmi hirdetményi eljárásban érvényesíthető elővásárlási jogok kivételével – az Ingatlanok per-, teher-, szolgalm- és igénymentesek, harmadik személynek az Ingatlanokra semmilyen joga vagy követelése nincs, továbbá az adók és adók módjára behajtható köztartozások az Ingatlanokat nem terhelik. Eladó szavatolja, hogy e tekintetben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig nem történik változás.
5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem állnak harmadik személy használatában, azokra nincs bejelentett földhasználó, és az Ingatlanokat bérleti, haszonbérleti, felesbérleti, részesművelői vagy szívésségi földhasználati szerződés nem terheli. Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés nem sérti a háztartási közös vagyonnal való rendelkezés szabályait, és az Ingatlanokat külön vadászati haszonbérleti vagy használati megállapodás sem érinti.
6. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződés aláírását követően nem tesz olyan nyilatkozatot vagy cselekményt, amellyel Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná; az Ingatlanok tekintetében tulajdonjogot vagy más jogot érintő, feljegyzésre vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményez. Eladónak nincs tudomása olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő jogról, kötelezettségről, tényről vagy eljárásról, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná.
7. Vevő a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára figyelemmel nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek** minősül. A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal 510063/2/2026.06.24. ügyiratszámú, 2026. június 24. napján kelt egyszerűsített határozata alapján Vevő földműves-nyilvántartási bejegyzésének állapota érvényes, a nyilvántartásba vétel dátuma 2026. június 24.; mezőgazdasági üzemközpontja a Szanda belterület 413 helyrajzi számú ingatlan. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében a Földforgalmi törvény 18. §-a vagy más jogszabály alapján elővásárlási jog nem illeti meg, ezért elővásárlási ranghelyre nem hivatkozik. Vevő kijelenti, hogy tagja a **Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (NAK)**, agrárkamara nyilvántartási száma: P000000900171.
9. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
10. Vevő kijelenti, hogy más föld tulajdonjogával vagy földön fennálló haszonélvezeti joggal nem rendelkezik, és a megszerezni kívánt Ingatlanok összesen 3 ha 6852 m² azaz 36.852 m² alapterülete a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektáros földszerzési maximumot nem haladja meg.
11. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének; továbbá vállalja, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
12. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Óri Gábor
ügyvéd

Fernig Onno
vevő

13. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Vevő általi megvásárlásának jogszabályi akadálya nincs, és kéri a mezőgazdasági igazgatási szervet, hogy a jelen szerződést és Vevő tulajdonszerzését jóváhagyni szíveskedjen.

IV. AZ INGATLANOK VÉTELÁRA ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE:

1. Felek az Ingatlanok egybefoglalt vételárát kölcsönös akaratnyilatkozattal összesen **8.700.000,- Ft**, azaz nyolcmillió-hétszázezer forint összegben állapítják meg. Felek a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés a) pontjára figyelemmel rögzítik, hogy az Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért azokat egybefoglalt vételáron értékesítik. A Földforgalmi törvény 8/A. § (4) bekezdése alapján az egyes Ingatlanokra jutó ellenérték – az Ingatlanok területének arányában – a következő:
 - a.) az Ingatlan1 ellenértéke **4.679.803,- Ft**, azaz négymillió-hatszázhetvenkilencezer-nyolcszázharminc forint;
 - b.) az Ingatlan2 ellenértéke **4.020.197,- Ft**, azaz négymillió-húszezer-egyszázkilencvenhét forint.
 Felek a vételárát az általuk ismert forgalmi viszonyok, a környéken lévő hasonló jellegű külterületi ingatlanok piaci árai, valamint az Ingatlanok tényleges adottságai alapján, azok forgalmi értékével egyezően határozták meg. Figyelembe vették különösen az Ingatlanok kedvező fekvését és jó megközelíthetőségét (kivéve a széles mezőgazdasági gépeket), a falu belterületéhez való közelségét, a kedvező termőföldi adottságokat, a jó benapozottságot, a könnyű művelhetőséget, valamint szabályos, téglalaphoz közelítő, egymáshoz hasonló alakjukat. Az Ingatlanokon felépítmény, ültetvény és agrotechnikai létesítmény nincs, ezért ezekre külön ellenértéket a Felek nem határoznak meg.
2. Felek kijelentik, hogy az Ingatlanok forgalmi értékével tisztában vannak, a vételárát kölcsönösen és egybehangzóan alakították ki, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatt egymással szemben követelést nem támasztanak; az erre alapított megtámadási jogukat a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják.
3. Felek kikötik, hogy Vevő a teljes vételárát banki átutalással köteles megfizetni a Tóthpál Ottó (Eladó fia) nevén, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett **10918001-00000115-96460004** számú bankszámlára. Eladó kifejezetten rendelkezik arról, hogy Vevő a vételárát és annak valamennyi részletét erre a bankszámlára teljesítse, és az e bankszámlára történő jóváírást minden esetben a saját kezéhez történő, szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Felek a vételár teljesítésével kapcsolatban **870.000,- Ft**, azaz nyolcszázhetvenezer forint összegű **foglalót** kötnek ki. A foglaló a vételárba beszámít. Felek a foglaló jogi természetét ismerik és az arról szóló ügyvédi tájékoztatást megértették. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
4. Vevő a foglalót a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, azonnali banki átutalással maradéktalanul megfizette a IV.3. pontban megjelölt bankszámlára. A bankszámla tulajdonosa a jóváírást igazolta, ezért Eladó a **870.000,- Ft** összegű foglaló hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza; a jelen szerződés e tekintetben Eladó átvételi elismervényének is minősül.
5. Vevő köteles megfizetni Eladó részére **7.830.000,- Ft**, azaz hétmillió-nyolcszázharmincezer forint összeget utolsó vételárrészlet jogcímén a IV.3. pontban meghatározott bankszámlára történő átutalással, az alábbi feltételek együttes teljesülését követően legkésőbb 8 (nyolc) napon belül:
 - a.) a Földforgalmi törvény szerinti hirdetményi közétételi eljárást követően az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést és Vevő tulajdonszerzését jóváhagyta, és a jóváhagyó határozatot, valamint a záradékolt szerződési példányokat az eljáró ügyvéd részére visszajuttatta;
 - b.) az Ingatlanok tulajdoni lapjainak állapota a jelen szerződés megkötésének napjához képest változatlan, vagy a változás a jelen jogügyletnek megfelel és Vevő tehermentes tulajdonszerzését nem akadályozza.
 Eladó köteles az utolsó vételárrészlet bankszámlán történő jóváírását követő 3 napon belül legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervényt átadni Vevő, illetve az ellenjegyző ügyvéd részére. Ha Eladó e kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, Vevő jogosult és köteles az utolsó vételárrészlet megfizetését hitelt érdemlő banki terhelésigazolás bemutatásával vagy megküldésével igazolni az ellenjegyző ügyvéd részére.
6. Ha a tulajdoni lapok állapota szerint Vevő tehermentes tulajdonszerzése nem lehetséges vagy akadályba ütközik, ez önmagában nem szünteti meg Felek szerződéses jogait és kötelezettségeit. Eladó köteles minden tőle elvárható megtenni az akadály elhárítása érdekében, Felek pedig kötelesek fokozottan együttműködni a szerződés teljesítése érdekében; Vevő az utolsó vételárrészletet mindaddig nem köteles megfizetni, amíg tehermentes tulajdonszerzésének akadálya fennáll.

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Öri Gábor
ügyvéd

Fernig Onno
vevő

7. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását, a jóváhagyó határozat és a záradékolt szerződés kézhezvételét követően nyújthatja be az illetékes ingatlanügyi hatósághoz Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt.
8. Amennyiben elővásárlásra jogosult Vevő helyébe lép, és a mezőgazdasági igazgatási szerv az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzését hagyja jóvá, a jelen szerződés Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre, és Eladó köteles a hatósági döntésről való tudomásszerzést követő legkésőbb 4 munkanapon belül Vevő részére a foglaló teljes összegét visszafizetni a Vevő nevén az OTP Bank által vezetett 11773418-00982076 számú bankszámlára; ebben az esetben az eredeti Felek egymással szemben további követelést nem támasztanak.
9. Ha az illetékes kormányhivatal a jelen szerződés jóváhagyását az előzetes vizsgálat során tagadja meg, Felek kötelesek együttműködni az új, javított, a hatósági feltételeknek megfelelő adásvételi szerződésük létrehozása érdekében az Ingatlan tárgyában. A jóváhagyás megtagadása önmagában nem minősül a Feleknek felróható oknak. A Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben az illetékes kormányhivatal a szerződés jóváhagyását, ill. a Vevő tulajdonszerzését a jóváhagyással zárult *előzetes vizsgálatot követően* tagadja meg, az sem minősül önmagában a szerződő feleknek felróható oknak, és ebben az esetben is kötelesek a felek egymással egyeztetni az új adásvételi szerződésük esetleges létrehozásának lehetőségéről, de a Vevő által kifizetett foglalóval a felek a jóváhagyás megtagadásáról való tudomásszerzést követő 3 munkanapon belül kötelesek elszámolni egymással, és ha a jóváhagyás megtagadása Vevőnek nem felróható, akkor a foglaló ugyanezen határidővel visszajár a Vevőnek.
10. A banki átutalások indításával kapcsolatos költségeket Vevő, a fogadásukkal kapcsolatos költségeket Eladó viseli. A hiányos, téves vagy valótlan banki adatok szolgáltatásáért a mulasztó Felet terheli a felelősség.

V. AZ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK:

1. Eladó köteles a jelen adásvételi szerződést a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából benyújtani. A mezőgazdasági igazgatási szerv az iratok beérkezésétől számított 15 napon belül elvégzi az előzetes vizsgálatot, és amennyiben a szerződés jóváhagyását nem tagadja meg, végzésben megállapítja annak közzétételre való alkalmasságát, hivatalból elrendeli a közzétételt, majd a szerződést megküldi az illetékes jegyzőnek a hirdetményi közlés céljából, aki közzéteszi, és ennek alapján hirdetményi úton közli a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében, illetve más törvényben meghatározott elővásárlási jogosultakkal. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott jogszabályokon túl egyéb jogszabályban- vagy megállapodással alapított elővásárlási joga másnak nem áll fenn, vagy hasonló, a Vevő tulajdonszerzését akadályozó, vagy terhesebbé tevő jog (pl. vételi-, zálog-, vagy visszavásárlási jog) nem illet meg harmadik személyeket.
2. Felek tudomásul veszik, hogy érvényes elővásárlási nyilatkozat és az elővásárlásra jogosult szerzésének hatósági jóváhagyása esetén az elővásárlásra jogosult a Vevő helyébe lép, és a szerződés azonos tartalommal Eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.
3. Az elővásárlásra jogosult 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó vagy elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A határidő a szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
4. Ha a hirdetményi közlés alapján elővásárlásra jogosult lép Vevő helyébe, Eladó a IV.8. pont szerint köteles a foglalót Vevőnek visszafizetni.

VI. AZ INGATLANOK TULAJDONOSVÁLTOZÁSÁRA ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK:

1. Eladó kizárólag a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása és a teljes vételár hiánytalan megfizetése feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezze az Ingatlan1 és az Ingatlan2 tulajdoni lapjára, Eladó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével.
2. Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, Felek pedig kérelmezik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés közzétételre való alkalmasságát megállapítja, az ingatlanügyi hatóság az Ingatlanok tulajdoni lapjára jegyezze fel a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét.
3. Eladó külön okiratba foglalt és az ellenjegyző ügyvédnél a vételár kifizetéséig **ügyvédi letétbe helyezett** tulajdonjog-bejegyzési engedélyében feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az Ingatlanokra bejegyzésre, Eladó tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Őri Gábor
ügyvéd

Fernig Onno
vevő

4. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt 3 eredeti példányban – ebből 1 példányt biztonsági papíron – dr. Őri Gábor ügyvédnél (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 113.), mint letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi. A bejegyzési engedély a letétből kizárólag a teljes vételár maradéktalan megfizetésének IV.5. pont szerinti igazolása esetén szabadulhat fel. A letéteményes a teljes vételár megfizetésének igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül köteles a bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felhasználni. A jelen pont rendelkezései egyben ügyvédi letéti szerződésnek is minősülnek.

Birtokátruházás:

5. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokának átruházására és tényleges birtokbaadására az utolsó vételár-részlet hiánytalan megfizetésével egyidejűleg, birtokátruházási jegyzőkönyv felvételével kerül sor.
6. Eladó az Ingatlanokat Vevő által megtekintett állapotban, harmadik személy birtokától és használatától mentesen bocsátja Vevő birtokába.
7. A birtokátruházás tényleges időpontjáig Eladó, attól kezdődően Vevő viseli az Ingatlanok valamennyi költségét, a bekövetkezett károk következményeit és a kárveszélyt.
8. Ha bármelyik Fél a jelen szerződésben vállalt lényeges szerződéses kötelezettségének teljesítésével 15 napot meghaladó késedelembe esik, a vétlen Fél az érdekmúlás bizonyítása nélkül, írásban elállhat a jelen szerződéstől. Ebben az esetben a szerződés a késedelembe eső Félnek felróható okból hiúsul meg. Felek kötelesek az elállás közlésétől számított 3 napon belül egymással elszámolni – beleértve a foglalót is -, továbbá az eredeti állapot helyreállítása érdekében szükséges valamennyi jognyilatkozatot megtenni, és közreműködni a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének, illetve az esetlegesen benyújtott tulajdonjog-bejegyzési kérelemnek a törlésében. Az elállás nem érinti a foglaló IV.3. pontban meghatározott jogkövetkezményeinek alkalmazását.

VII. KÖLTSÉGEK VISELÉSE:

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos visszerthes vagyónátruházási illetéket – ha illetékfizetési kötelezettség keletkezik –, a szerződéskötés egyéb költségeit, az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat és az ügyvédi munkadíjat Vevő köteles előlegezni, viselni és megfizetni.
2. Az Ingatlanok eladásával kapcsolatban Eladónál felmerülő költségeket, továbbá a birtokátruházással kapcsolatos saját költségeit Eladó viseli.

VIII. TÁJÉKOZTATÁS AZ ADÓ- ÉS ILLETÉKFIZETÉSI SZABÁLYOKRÓL:

1. Vevő kijelenti, hogy tájékoztatást kapott arról, hogy az ingatlanszerzés után fizetendő visszerthes vagyónátruházási illeték főszabály szerinti mértéke az Ingatlanok forgalmi értékének 4%-a, ugyanakkor a termőföld földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontjában meghatározott feltételek vállalása és teljesítése esetén illetékmentes lehet. Vevő az illetékmentességet a NAV B400e adatlapon tett nyilatkozatával kívánja igénybe venni.
2. Vevő tudomásul veszi, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal jogosult a szerződésben meghatározott forgalmi értéket felülvizsgálni és a fizetendő illetékről, illetve az illetékmentességről határozni.
3. Eladó kijelenti, hogy részletes tájékoztatást kapott az Ingatlanok eladásából származó jövedelem személyi jövedelemadózásának szabályairól, különösen a szerzés időpontjának és jogcímének, a szerzési értéknek, az igazolt költségeknek és az eladási árnak a jelentőségéről, valamint arról, hogy az esetlegesen keletkező jövedelmet a vonatkozó személyi jövedelemadó-bevallásában kell szerepeltetnie.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK:

1. Felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Őri Gábor ügyvédet (székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 113., KASZ: 36066587), hogy a jelen szerződést és az esetleges szerződésmódosításokat elkészítse és ellenjegyezze, továbbá a szerződés közzététele, hatósági jóváhagyása, az elővásárlásra jogosultakkal való közlése, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése és Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében az illetékes ingatlanügyi és egyéb hatóságok, a jegyző, a helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt Felek képviselőjében eljárjon. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400e adatlap Vevő nevében történő aláírására, benyújtására, a földhivatali iratbetekintésre, szükség esetén az Ákr., valamint a Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) javítására és benyújtására. A meghatalmazás az Ingatlan értékesítéshez kapcsolódó adó-, és illeték megállapításával- és fizetésével kapcsolatos eljárásokra, illetve

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Őri Gábor
ügyvéd

Fernig Onnő
vevő

adótanácsadásra egyebekben nem terjed ki. A megbízás és meghatalmazás Vevő tulajdonjogának bejegyzésével ér véget.

2. A meghatalmazás kiterjed az esetleges elírás, betűhiba, név-, adat- vagy számelírás, nyilvánvaló számítási hiba, illetve Felek konkrét akaratnyilvánításától független szerződéses technikai elem kijavítására. Az okiratszerkesztő ügyvéd a javítást kézírással is elvégezheti, és azt „javítva” megjelöléssel, aláírással és bélyegzőlenyomattal hitelesíti. E kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.
3. Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a szerződés aláírása előtt a szükséges tájékoztatást megadta mind a tényállásról, mind az Ingatlanok jogi helyzetéről.
4. A jelen szerződés szerkesztésének és ellenjegyzésének ügyvédi munkadíja 180.000,- Ft, amelyet Vevő előlegez meg. Elővásárlási jog gyakorlása esetén Felek elvárják, hogy a Vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosult a Vevő által megelőlegezett, nyilvánvaló vevői ügyleti költségeket (pl. ügyvédi munkadíjat) a tulajdonszerzését jóváhagyó határozatról való tudomásszerzéstől számított 8 napon belül térítse meg Vevő részére a Vevő IV.8. pontban rögzített bankszámlájára utalással.
5. Felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról és adataikról az okiratok ellenőrzésével meggyőződött. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötése során saját nevükben és érdekükben járnak el, a szerződésben szereplő adataik a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak azok ügyvédi kezeléséhez.
6. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés az az alapján létrejött jogviszonnyal kapcsolatban valamennyi, a szerződő felek által lényegesnek ítélt tényálláselemet tartalmaz, mindezekre tekintettel a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
7. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Magyar Ügyvédek Kölcsönös Biztosító Egyesületénél felelősségbiztosítással rendelkezik. Felek az ügyvéd károkozásból eredő felelősségét – a szándékos károkozás kivételével – a szakmai felelősségbiztosító helytállásának mértékéig korlátozzák.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv., az Inytv., az Inyvh., valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok rendelkezései irányadók.

Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás akaratnyilatkozataikat helyesen tartalmazza, azt elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg és helybenhagyólag aláírják.

Szanda, 2026. július 11.

.....
Tóthpál József Lászlóné
eladó

.....
Fernig Onno
vevő

Ellenjegyzem:

Szandán, 2026. július 11. napján

dr. Őri Gábor ügyvéd

(székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 113.)

KASZ: 36066587

A kormányzati portálon történő közzététel

időpontja: 20²⁶ év ⁰⁸ hónap ⁰⁵ nap.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló 15 napos / 30 napos

határidő első napja: 20²⁶ év ⁰⁸ hónap ⁰⁶ nap,

utolsó napja: 20²⁶ év ⁰⁹ hónap ⁰¹ nap.

E HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

Levétel napja: 20²⁶ év ⁰⁹ hónap ⁰⁷ nap.



dr. Őri Gábor ügyvéd
1062 Budapest, Andrássy út 113
tel.: +36 30 2311 650
e-mail: origabor@gmail.com
adószám: 50238437-1-42
KASZ: 36066587

Tóthpál József Lászlóné
eladó

dr. Őri Gábor
ügyvéd

Fernig Onno
vevő