



Ügyszám: 2788/2026.

amely létrejött egyrészről
Varga Barnabásné

le:
3137

Karancsberény, Alvégi út 3. szám alatti lakos, mint **Eladó**,
Telek Arnold

3137

Karancsberény, Petőfi út 69. szám alatti lakos, mint **Eladó**.
Ruszné Torák Julianna

3132 Karancslapujtő, Nógrádi út 29. szám alatti lakos, mint **Eladó**,
Horváth Józsefné

3535

Miskolc, Rozgonyi Piroska utca 9. szám alatti lakos, mint **Eladó**, (továbbiakban: **Eladók**)
másrészről
Szűcs Viktor

3137 Karancsberény,
Rákóczi út 94. szám alatti lakos, mint **Vevő** (Eladók és Vevő együtt **Felek** vagy **Szerződő Felek**) között
az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I./ A szerződés tárgya

A Földhivatali Információs Rendszerből kiváltott e-hiteles tulajdoni lap szemle másolat II. részében foglaltak szerint Varga Barnabásné Eladó **5112/43700** arányú, Telek Arnold Eladó **164/43700** arányú, Ruszné Torák Julianna Eladó **656/43700** arányú és Horváth Józsefné Eladó **656/43700** arányú tulajdonát képezi a **Karancsberény külterület 03/35 hrsz. alatt felvett, „erdő” megnevezésű, 31 ha 2152 m² területű ingatlan**, amelyre vonatkozóan a tulajdoni lap III. része a Nógrád Megyei Földhivatal jogosult javára földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

Jelen szerződés tárgyát az Eladóknak a fentiekben részletesen körülírt ingatlan tulajdoni illetőségek tulajdonjogának terhektől mentes átruházása és annak Vevő általi megszerzése képezi, amelynek megfelelően Eladók eladják, Vevő pedig „**adásvétel**” jogcímén **6588/43700** arányban megveszi a kölcsönösen kialakított vételár ellenében és tehermentes állapotban a szerződés további pontjaiban részletezett feltételek szerint az ingatlan tulajdoni illetőségeket a megtekintett és megismert állapotában.

II./ A szerződő felek nyilatkozatai

Eladók tájékoztatják 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.

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 05.
Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatainak megtétele utáni
első határidő utolsó napja: 2026. 09. 04.
Levetel napja: 2026. 09. 07. E határidő jogorvoslat!

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségek – a fenti földhasználati jelek elhelyezését biztosító használati jog kivételével - **per-teher-, igény és szolgálatmentesek**, azokat semmilyen jogcímen tartozás nem terheli, azokra vonatkozóan harmadik személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése nincs.

Eladók szavatosságot vállalnak az ingatlan tulajdoni illetőségek per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy olyan körülményről nincs tudomásuk, 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 úton 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, a földműves nyilvántartásba vételi száma: **510235/2014.07.09**, Magyar Agrárkamrai nyilvántartási száma: **S313700168526**,
- 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 földterületekkel 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.) Korm. rendelet alapján kiadatlan részarány-tulajdonnal nem rendelkezik,
- a Vevő elővásárlási jogosultsága a Földforgalmi tv. 18. §. (1) bekezdés d.) pontja alapján áll fenn, mint helyben lakó földművesnek, továbbá a Földforgalmi tv. 18. §. (3) bekezdése alapján, mint tulajdonostársnak, aki az ingatlanban több mint három éve tulajdoni hányaddal rendelkezik.

III./ A vételár megfizetése

Eladók eladják, Vevő pedig megvásárolja a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőséget, amelynek vételárát kölcsönösen az alábbiak szerint állapították meg:

- Varga Barnabásné Eladót megillető vételár **3.651.000,- Ft, azaz hárommillió-hatszázötvenegyezer forint**, amelyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladók 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 kapcsolatosan az illetékes földhivatal előtti képviseletre, továbbá az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviseletük ellátására. Eljáró ügyvéd az ellenjegyzésével igazoltan a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek a jelen 10 (tíz) 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 kellekkel rendelkező papír alapú okmányon készült. 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.

A Szerződő Felek megállapítják, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv, illetve a Földforgalmi törvény rendelkezései valamint egyéb jogszabályok 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 kényszerből 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.

Mihálygerge, 2026. július 16.

Varga Barnabásné
Eladó

Felek Arnold Ruszné Torák Julianna
Eladó

Hörváth Józsefné
Eladó

Szűcs Viktor
Vevő

Ezen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Mihálygergén, 2026. július 16. napján, Vargáné dr. Lenkó Erzsébet ügyvéd (3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.), KASZ: 36071099.

Vargáné dr. Lenkó Erzsébet
ügyvéd
3184 Mihálygerge, Rákóczi út 26.
Tel.: 32/451-204; 06-20/347-5264
Adószám: 50238365-1-32
Szlsz.: 11773418-05117407

banki utalással fizetett meg Eladó gyermeke, Fodor Ernőné MBH Banknál vezetett **18100002-00204842-11010018** számú számlájára,

- Telek Arnold Eladót megillető vételár **117.000,- Ft, azaz száztizenhétezer forint**, amelyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással fizetett meg Eladó MBH Banknál vezetett **55400187-16958964-00000000** számú számlájára,
- Ruzsné Torák Julianna Eladót megillető vételár **468.000,- Ft, azaz négyszázhatvannyolcezer forint**, amelyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással fizetett meg Eladó K&H Banknál vezetett **10400786-80555350-53541003** számú számlájára,
- Horváth Józsefné Eladót megillető vételár **468.000,- Ft, azaz négyszázhatvannyolcezer forint**, amelyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg banki utalással fizetett meg Eladó Raiffeisen Banknál vezetett **12046119-00444276-00100004** számú számlájára.

Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával **feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak**, hogy Eladók 5112/43700, 164/43700, 656/43700 illetve 656/43700 arányú tulajdonjoga törlésre, ezzel egyidejűleg Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén, 6588/43700 arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

IV./ Birtokbalépéssel kapcsolatos rendelkezések

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az ingatlan feletti birtokot az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ruházzák 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 Eladók tartoznak helytállással.

V./ Vegyes rendelkezések

Vevő viseli a jelen szerződés szerkesztésével és ellenjegyzésével kapcsolatos ügyvédi költséget, vagyonátruházási illetéket illetve a földhivatali eljárás díját.

Felek kijelentik, hogy nagykorú és cselekvőképes magyar állampolgárok, esetükben 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 jogosultságnak szóló kifüggesztés, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására vonatkozó részletes tájékoztatást 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 Eladók 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.