

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

RÖVIDÍTETT SZERZŐDÉS	
Szerzők neve:	Simonfay Géza
Szerzők címe:	Simonfay Géza
Szerzők születési ideje:	1909.06.12
Szerzők születési helye:	Budapest
Szerzők állampolgársága:	magyar
Szerzők anyja neve:	Simonfay Géza
Szerzők anyja születési ideje:	1909.06.12
Szerzők anyja születési helye:	Budapest
Szerzők anyja állampolgársága:	magyar
Szerzők anyja anyja neve:	Simonfay Géza
Szerzők anyja anyja születési ideje:	1909.06.12
Szerzők anyja anyja születési helye:	Budapest
Szerzők anyja anyja állampolgársága:	magyar

amely létrejött
egyrésztől

GYÓRFFY GABRIELLA

magyar állampolgár, állandó lakóhelye: 1112 Budapest, Oltvány utca 60. 2.em.6.a.,
Nemzeti Agrárkamara tagsági azonosító száma: P000000756209) eladó: a továbbiakban: „eladó 1”,
valamint

ALMÁSY DÉNES

, állampolgársága: magyar,

lakik: F-38680 Saint Just De Claix, Lieudit,

Manne,) eladó, a továbbiakban "eladó2",

képviselője: Almásy Antal István

, lakóhelye: 8088

Tabajd, Dózsa György utca 36., tartozkodási helye: 1026 Budapest, Érmelléki utca 13.,

állampolgársága: magyar,

valamint

SIMONFAY-LEON GÉZA ZOLTÁN

lakcím: 1090 Wien, Liechtensteinstrasse 12/12,

magyar

állampolgár, Nemzeti Agrárkamara tagsági azonosító száma: S106100382315) eladó, a továbbiakban
"eladó3 "

másrészről

AVAR ÁKOS

, lakcím: 2617 Alsópetény, Petőfi út 201.,

magyar állampolgár, Nemzeti

Agrárkamara tagsági azonosító száma: P000000555047) vevő, a továbbiakban "vevő "

között az alábbi helyen, időben és alulírott feltételek szerint:

1

Gyórfy Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

Simonfay-Leon Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026 FEBR 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrassy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ: 36059321

1. A szerződés tárgya

Eladó 1 kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Nógrád Vár
Kormányhivatal (Rétság 2651, Rákóczi út 20-22.) által vezetett, az ingatlan-nyilvántar
Alsópetény 031/61 helyrajzi számú erdő művelési ágú összesen 10.9478 HA területű, 26,2
értékű külterületi ingatlanban összesen 50/2627 tulajdoni hányada van (a tulajdoni lapon a
illetőségen).

Eladó 2 kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Nógrád Vármegye
Kormányhivatal (Rétság 2651, Rákóczi út 20-22.) által vezetett, az ingatlan-nyilvántartás
Alsópetény 031/61 helyrajzi számú erdő művelési ágú összesen 10.9478 HA területű, 26,27
értékű külterületi ingatlanban összesen 1196/2627 tulajdoni hányada van (a tulajdoni lapon a II
illetőségen).

Eladó 3 kijelenti, hogy 1/1 tulajdoni arányban tulajdonát képező Nógrád Vármegye
Kormányhivatal (Rétság 2651, Rákóczi út 20-22.) által vezetett, az ingatlan-nyilvántartásba
Alsópetény 031/61 helyrajzi számú erdő művelési ágú összesen 10.9478 HA területű, 26,27 AK
értékű külterületi ingatlanban összesen 1381/2627 tulajdoni hányada van (a tulajdoni lapon a II/14.
és 15. illetőségen).

Az ingatlan eladó 1 kizárólagos tulajdonát képező 50/2627 tulajdoni hányad per, teher és
igénymentes.

Az ingatlan eladó 2 kizárólagos tulajdonát képező 1196/2627 tulajdoni hányad per, teher és
igénymentes.

Az ingatlan eladó 3 kizárólagos tulajdonát képező 1381/2627 tulajdoni hányad per, teher és
igénymentes.

A felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlannak nincs bejegyzett használója.

*
2. Jelen szerződés aláírásával eladó 1 eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt
ingatlanban eladó 1 kizárólagos tulajdonát képező 50/2627 tulajdoni hányadát tehermentesen
összesen 250.045, -Ft, azaz Kettőszázötvenezer-negyvenöt forint - felek közötti kölcsönösen
megállapodott - vételárért.

2.2. Jelen szerződés aláírásával eladó 2 eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt
ingatlanban eladó 2 kizárólagos tulajdonát képező 1196/2627 tulajdoni hányadát tehermentesen
összesen 5.981.074, -Ft, azaz Ötmillió-kilencszáznyolcvanezer-hetvennégy forint - felek

2

Györfy Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

Simonfay Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026 FEBR 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrássy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ:36059321

közötti kölcsönösen megállapodott - vételárért.

Jelen szerződés aláírásával eladó 3 eladja, a vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlanban eladó 3 kizárólagos tulajdonát képező 1381/2627 tulajdoni hányadát tehermentesen összesen 6.906.241, -Ft, azaz Hatmillió-kilencszázhaty-ezer-kétszáznegyvenegy forint - felek közötti kölcsönösen megállapodott - vételárért.

A vételár megfizetése

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

A vevő a 2. pontban foglalt teljes vételárat a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést hatósági jóváhagyásáról szóló határozatának az okiratot szerkesztő ügyvédhez történő kézbesítését követő 5 napon belül fizeti meg Eladók részére az alábbi megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással:

- o Eladó 1 (Györffy Gabriella): az UniCredit Bank Zrt.-nél vezetett számú bankszámlájára
- o Eladó 2 (Almásy Dénes): az Otp Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára
- o Eladó 3 (Simonfay-Leon Géza Zoltán): az Otp Bank Nyrt.-nél vezetett számú bankszámlájára

4. Szavatosság az ingatlan tulajdonságaiért

- 4.1. Az eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan feletti rendelkezési joguk teljes, az ingatlan per-, teher- és igénymentes, és harmadik személynek az adásvétel tárgyára nincsen olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, továbbá birtokba-lépését és a használati jogok gyakorlását akadályozná, illetve korlátozná.
- 4.2. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant ismeri, mely ingatlant a jelenlegi, megtekintett állapotában vásárolja meg.
- 4.3. A vevő kijelenti, hogy a tulajdonszerzése törvényi korlátba nem ütközik, a tulajdonában lévő termőföld a 2013. évi CXXII. törvény 16. §-ában foglalt mértéket nem haladja meg.

A 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 más célra nem hasznosítja (2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése).

3

Györffy Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

Simonfay-Leon Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026 FEBR 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrássy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ:36059321

Vevő a 2013. évi CXXII Törvény 13.§. (4) bekezdése alapján kötelezi magát arra, adásvétel tárgyát képező ingatlanon harmadik személy javára fennálló haszonbérleti szerződés nem hosszabbítja meg, valamint a megszűnést követő időre a 2013. évi CXXII. Törvény 13. bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) (2013. évi CXXII. törvény 14. bekezdése).

A vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. (2) bekezdése).

Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó, így rá a 2013. évi CXXII Törvény 15.§-a nem vonatkozik.

A vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a).

5. Birtokbaadás

- 5.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra a vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.
- 5.2. A birtokba lépéstől kezdődően jogosult a vevő az ingatlant használni, az ingatlanból eredő hasznokat szedni, valamint ettől kezdve viseli az ingatlannal együtt járó terheket. A kárveszély szintén a birtokba lépés időpontjában száll át a vevőre.

6. Tulajdonjog átruházására vonatkozó rendelkezések

- 6.1. Eladó 1 a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést hatósági jóváhagyó határozatának kézbesítését és vételár teljes megfizetését követően feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni külön bejegyzési engedélyben ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt 50/2627 ingatlanhányad tulajdonjogát adásvétel jogcímén a vevő nevére 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban átvezessék, és az eladó tulajdonjogát az 1. pontban meghatározott ingatlanban az ott megjelölt tulajdoni hányad vonatkozásában pedig töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.
- 6.2. Eladó 2 a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést hatósági jóváhagyó határozatának

4

Györfi Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

Simonfay Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026 FEBR 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrásy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ:36059321

kötelezi magát arra, álló haszonbérleti szerződés CXXII. Törvény 1. cikkének teljesítéséből fennálló díj-, vagy CXXII. törvény 14. cikkének 15.§-a ne 6.4. cikkének megszerzéséért mint 300 (az 99. (XII. 29.)) videjűleg eredő szély

kézbítését és vételár teljes megfizetését követően feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni külön bejegyzési engedélyben ahhoz, hogy az **1. pontban körülírt 1196/2627 ingatlanhányad tulajdonjogát** adásvétel jogcímén a vevő nevére 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban átvezessék, és az eladó tulajdonjogát az 1. pontban meghatározott ingatlanban az ott megjelölt tulajdoni hányad vonatkozásában pedig töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

Eladó 3 a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést hatósági jóváhagyó határozatának kézbesítését és vételár teljes megfizetését követően feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni külön bejegyzési engedélyben ahhoz, hogy az **1. pontban körülírt 1381/2627 ingatlanhányad tulajdonjogát** adásvétel jogcímén a vevő nevére 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásban átvezessék, és az eladó tulajdonjogát az 1. pontban meghatározott ingatlanban az ott megjelölt tulajdoni hányad vonatkozásában pedig töröljék az ingatlan-nyilvántartásból.

2013. ÉVI évi CCXII. törvény (Fétv.) 19. §-ában foglaltakra is. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése értelmében: "Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek." Továbbá tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv. 28/A. § alapján „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”

Arra a nem várt esetre, amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződéssel érintett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő jogerős bejegyzését megtagadná, úgy ezen esetben az eladó köteles a tulajdonjog bejegyzésének elutasításáról történő tudomásszerzéstől számított 8 (nyolc) napon belül az időközben teljesített vételárat a vevő részére teljes egészében és hiánytalanul visszafizetni vevő által megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással.

7. Állampolgársági nyilatkozat

Eladó 1, Eladó 2, Eladó 3 és Vevő magyar állampolgárok.

Minden szerződő fél kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírásának személyükben akadálya nincsen, cselekvőképességük nem korlátozott.

8. Költségek, illetékkiszabással kapcsolatos nyilatkozatok

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével együtt járó költségeket, az 1. pontban körülírt ingatlanban lévő tulajdoni hányadán fennálló tulajdonjogának az

5

Györffy Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

Simonfay Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapest, 2026 FEBR 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrássy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ:36059321

ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével és birtokbavételével összefüggő költségeket, a vagyonszerzési illetéket, és ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit a vevő köteles viselni.

9. Különleges meghatalmazás

9.1. A szerződő felek arra az esetre, amennyiben jelen adásvételi szerződés az aláírását követően bármely okból nem lenne bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, kölcsönösen meghatalmazták egymást, hogy jelen szerződésben és képviselőikben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges intézkedések elvégzését a megkívánt formában megtegye.

9.2. A szerződő felek kötelezik továbbá magukat arra, hogy ha a szerződésben olyan adat, tény vagy körülmény kerülne feltüntetésre, amely nem felel meg az ingatlan-nyilvántartásba vagy egyéb hatósági nyilvántartásba bejegyzetteknek, úgy jelen szerződést ingatlan-nyilvántartási adatok módosítására meg kell módosítani.

10. Ügyvédi meghatalmazás

10.1. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazták a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Dr. Simonfay Géza ügyvédet (Simonfay Ügyvédi Iroda, 1061 Budapest, Andrássy út 36.), hogy a jogi képviselőket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban ellássa. Ügyvéd a részére adott megbízást a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

10.2. A teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg az ügyvédi munkadíjat (135.000.-Ft + ÁFA) a vevő tartozik megfizetni és az ügyintézés helyéül az okiratszerkesztő ügyvéd Ügyvédi irodáját határozzák meg.

Záró rendelkezések:

A szerződő felek kijelentik, hogy az illetékkiszabásról és a személyi jövedelemadóról szóló ügyvédi tájékoztatást megkapták és megértették.

A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban foglalt ingatlan ott meghatározott tulajdoni hányadát a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Így az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja értelmében a vevő termőföldvásárlása illetékmentes.

A vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti azt is, hogy a Nógrád-Vármegyei Kormányhivatal Rétsági Járási Hivatal Földhivatali Osztály (2651 Rétság, Rákóczi Ferenc utca 20.) 510043/2016.05.09 számú bejegyző határozatával 2016. május 11. napján földművesként

Györfly Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almási Dénes
eladó 2
képviseli: Almási Antal István

Simonfay Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026. FEBR. 10. napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 36059321
1061 Budapest, Andrássy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ: 36059321

ő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18.§. (1) c) pontja alapján elővásárlási joggal rendelkezik.

len adásvételi szerződés egyben tényvázlatnak is minősül.

jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. jelen szerződésben foglalt személyes adatok rögzítésével és ellenőrzésével Dr. Simonfay Géza ügyvéd tett a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglalt azonosítási kötelezettségének.

jelen szerződés 8, egymással mindenben megegyező magyar nyelvű példányban készült, amelyből minden szerződő fél egy-egy eredeti okiratot kap.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan aláírták.

Budapest, 2026 FEBR 10 napján.

Záradék:

Kifüggesztve: 2026. 08. 11.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 12

Levée: 2026.09.11

A nyitva álló napos határidő utolsó napja:.....

A határidő jogvesztő.

Kelt: Nexsa, 2026.08.11



Györfy Gabriella
eladó 1

Avar Ákos
vevő

Almásy Dénes
eladó 2
képviseli: Almásy Antal István

~~Simonfay~~-León Géza Zoltán
eladó 3

Ellenjegyzés Budapesten, 2026 FEBR 10 napján:

SIMONFAY ÜGYVÉDI IRODA
Mag. Dr. Simonfay Géza ügyvéd
KASZ: 56059321
1061 Budapest, Andrássy út 36. III. em. 6.
Tel.: +36-1-301-8080
www.simonfay.hu • E-mail: office@simonfay.hu

Dr. Simonfay Géza
ügyvéd
KASZ:36059321