

A Kormányati portálon történő közzététel napja: 2026. 08. 11. A közlés kezdő napja: 2026. 08. 12.
Az elővásárlási joggal kapcsolatos jognyilatkozat megküldésére kitérő határidő utolsó napja: 2026. 09. 10.
mely határidő jogvesztő.

Dr. Ferenczi Gábor ügyvéd
2645 Nagyoroszi, Szentmárton t. 9. Tel./fax: 06 35 374 02
e-mail cím: ferenczidra@gmail.com



Adásvételi szerződés

Nagyborsosberényi Községi Önkormányzat	
115.	
Érkezési idő:	Érkezési idő:
Ikt. szám:	Ikt. szám:
2026. Júl.	
590970	

mely létrejött egyrészről

Szorcsik Hedvig Piroska (szül. név: _____, szül.: _____, adóaz. jele: _____, magyar állampolgár, belföldi természetes személy) 2659 Érsekudkert Zrínyi utca 9. szám alatti lakos, mint

eladó /a továbbiakban: eladó/ másrésztől

Béke Viktória (szül. név: _____, szül.: _____, a.n.: _____, sz.sz.: _____, időaz. jele: _____, magyar állampolgár, belföldi természetes személy, aki a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, olyan

földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 70 km távolságra van, 18. § (4) bekezdés b) pontja szerint fiatal földműves, elővásárlási jogra jogosult. Kamarai tag, nyilvántartási szám: _____) 2645 Nagyoroszi Mártírok út 20. szám alatti lakos, mint vevő /a továbbiakban: vevő/, együttesen felek /továbbiakban felek/ között az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az ingatlan-nyilvántartásban a **Borsosberény zártkert 927/4 hrsz.** alatt felvett 2737 négyzetméter területű, 3,53 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanban az eladó tulajdonát képező összesen 3/4-ed tulajdoni hányadot, az ingatlan megtekintett állapotában.

2. Szerződő felek a **Borsosberény zártkert 927/4 hrsz-ú** ingatlan vételárát 300.000,-Ft-ban azaz háromszázezer forintban, állapítják meg, mely összegeket a vevő jelen szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül banki átutalással teljesíti az eladó számú bankszámlaszámára.

Eladó a vételár előzőek szerinti megfizetését a vevő részéről szerződésszerű teljesítésnek ismeri el. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár kifizetésének a napja a vételár fent megjelölt bankszámlán történt jóváírásának a napja.

3. Az eladó az ingatlan szerződés hatályba lépését követően, a teljes vételár megfizetésének napján adja a vevő birtokába, aki ettől az időponttól élvezzi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt. Az eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetésének napján ruhazza át a vevőre.

4. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességük korlátozás alá nem esik. Rögzítik a felek, hogy a helyi önkormányzatokról szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatok hatáskörébe tartozó rendelet Borsosberény településen nincs.

Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan a Nyugat-Nógrád Vízmű Kft /2660 Balassagyarmat Rákóczi út 134/ jogosult javára bejegyzett vízvezeték szolgalmi jog, a MATÁV RT. /1122 Budapest XII. ker. Krisztina körút 6-8/ javára bejegyzett optikai kábel vezetékjog, a Magyar Távközlési Rt. /1013 Budapest Krisztina körút 55/ javára bejegyzett távközlési vezetékjog, és az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (3525 Miskolc Dózsa György utca 13.) jogosult javára bejegyzett vezetékjog terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan ezen teherrel szerzi meg, ezen túlmenően az eladó felelősséget vállal és szavatol az eladott ingatlanhányad per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy harmadik személynek az ingatlanokon nem áll fenn olyan joga, amely jelen szerződés megkötését akadályozná, megghiúsítaná, vagy hatályát korlátozná, és kijelentik, hogy az ingatlanhányaddal kapcsolatban köztartozás, díj és hátraléka nem áll fenn.

5. Az eladó külön jognyilatkozattal adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a **Borsosberény zártkert 927/4 hrsz-ú** ingatlan összesen 3/4-ed arányú tulajdonjogát, vevő nevére adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, az eladó egyazon arányú tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Az eladó az ezen tulajdonjogot engedő *bejegyzési engedélyt* a szerződés aláírásakor 2 (kettő) példányban eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy eljáró ügyvéd azt akkor nyújtja be a földhivatalba, amikor a szerződés hatályba lépését követően az eladó részére a teljes vételár igazoltan megfizetésre került. Eljáró ügyvéd a bejegyzési engedélyt a feltételek teljesítésének igazolásától számított 5 (öt) napon belül köteles a földhivatalhoz benyújtani vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, illetve *eladó tulajdonjogának törlése* végett. Az eladó a teljes vételár megfizetésének tényéről eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni köteles. /ferenczidra@gmail.com/

6. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) - 5. § 7. pontja alapján nyilvántartásba vett földművesnek, a 6. pont alapján fiatal földművesnek minősül. A vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.)

- 13. § (1) bekezdése alapján bekezdésében meghatározottak szerint - **ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket** - 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 - a **Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével** - más célra nem hasznosítja. A 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1a) bekezdése szerint a föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

- 13. § (4) bekezdése alapján, ha tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és vállalja a földhasználati jogviszony megszüntetését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.

- 14. § (1) bekezdése szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- 14 § (2) bekezdése szerint arról nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- 16. §-a által szabályozott szerzési és birtoklási korlátba jelen szerződésbe foglalt tulajdonszerzése nem ütközik.
- 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemműközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, 18.§ (4) bekezdés b) pontja szerint fiatal földműves, elővásárlási jogra jogosult.

A 2013. évi CXXII. törvény 15/A §-a alapján az eladó az alábbi tájékoztatást nyújtja: a szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti.

A Vevő, mint szerző fél a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján akként nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

7. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek törvényben meghatározott adatai vonatkozásában. A felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a 2017. évi LIII törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezeli. Eljáró ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy az üzleti kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni.

8. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, valamint a vagyonátruházási illeték a vevőt terhelik.

9. Jelen szerződés akkor lép hatályba, amikor a jogszabályban előírt vételi ajánlat alapján az elővásárlásra jogosultak részére az e jogosultság gyakorlására nyitva álló határidő letelik úgy, hogy ezen határidő alatt a jogosultak részéről érvényes elfogadó nyilatkozat a vonatkozó rendelkezések szerint nem érkezik, és a szerződést az illetékes szervek jóváhagyják. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a vevőt megelőző elővásárlási jogra jogosult érvényes elfogadó nyilatkozatot tesz, eljáró szerv határozata alapján a vevő helyére az elővásárlásra jogosult lép.

A felek tudomásul veszik, hogy a 2013. évi CCXII. törvény 13/A. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosultra nézve külön rendelkezést nem tartalmazhat. A vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.

Eladók jogosultak jelen szerződéstől elállni, ha a vevő az illetékes szerv határozatának eljáró ügyvéd általi kézhezvételétől számított 15 napon belül a 2. pontban meghatározottak szerint a vételárat nem fizeti ki.

10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Ferenczi Gábor ügyvédet, jelen okirat elkészítésére, és az ezzel kapcsolatos elővásárlási jog közlési, hirdetményi, hatósági és földhivatali eljárásra és NAV előtti eljárásra - B400 nyomtatvány kitöltése, aláírása és csatolására kiterjedően – továbbá – a Borsosberény zártkert 927/4 hrsz-ú ingatlan 3/4-ed, arányú tulajdonjogának vevő nevére adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, az eladó egyazon arányú tulajdonjogának egyidejű törlésére, is kiterjedően- azzal, hogy az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben eljárjon, és a feleket teljes körűen képviselje. Jelen meghatalmazás kiterjed az esetleges név, adat, száméírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, ezen hibák közvetlen szövegbe írás útján, bélyegzővel való kijavítására. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen szerződésben foglaltak tényvázlatnak tekintendők.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az ügyvel kapcsolatos felvilágosítást, az esetleges illeték- és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos információkat megkapták. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét a földhasználati kapcsolatos bejelentési kötelezettségre és az elővásárlási joggal kapcsolatos szabályokra. A szerződésből eredő adó – illetve illetékjogi következményekért eljáró ügyvéd semmilyen felelősséget nem vállal.

11. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták, és abból egy-egy aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.

Nagyoroszi, 2026. július 23.

Szorcsik Hedvig Pirooska
eladó

Béke Viktória
vevő

Ellenjegyzem Nagyoroszi, 2026.07.23-án:

Dr. Ferenczi Gábor
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36060046

Dr. Ferenczi Gábor ügyvéd
2645 Nagyoroszi
Szentháromság tér 9.
Adószám: 50239029-1-32