

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2016. július 24.		590957
Eladó	Vevő	
Tulajdonos		

Amely létrejött egyrészről
Varga Ferenc

eladó), másrésztől
Kota Johanna

2685 Nógrádsáp, Dobó út 13. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban:

5000 Szolnok, Dobó István utca 38. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek rögzítik, hogy

a) az INYER/TULLAP/20260716/21394. számú, okiratszerkesztő ügyvéd által 2026. július 16. napján lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap szerint Varga Ferenc eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 8600 m2 területű, 21,49 AK jövedelmű külterületi ingatlan, valamint
b) az INYER/TULLAP/20260716/21464. ügyazonosító számú, okiratszerkesztő ügyvéd által 2026. július 16. napján lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap szerint Varga Ferenc eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 939 m2 területű, 2,45 AK jövedelmű külterületi ingatlan. Az eladó szavatosságot vállal az ingatlanok teher-, per- és igénymentességéért.
Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz.-ú**, valamint a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz.-ú** ingatlanra vonatkozóan a jelen pontban megjelölt-, az okiratszerkesztő ügyvéd által lekérdezett-, és részükre bemutatott tulajdoni lapot megtekintették, tartalmát megismerték.

2./ Varga Ferenc eladó

a) az 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonát képező **Nógrádsáp 0105/9. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 8600 m2 területű, 21,49 AK jövedelmű külterületi ingatlant a vevővel kölcsönösen kialakított **3.400.000,- (hárommillió-négyszázezer) Ft** vételárért-, valamint
b) az 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonát képező **Nógrádsáp 0105/10. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 939 m2 területű, 2,45 AK jövedelmű külterületi ingatlant a vevővel kölcsönösen kialakított **300.000,- (háromszázezer) Ft** vételárért teher-, per-, és igénymentesség szavatolása mellett eladja, tulajdonjogát és birtokát átruhazza a vevőnek.

3./ A vevő az 1./ pontban megjelölt **Nógrádsáp 0105/9. hrsz.-ú** ingatlant 1/1 tulajdoni arányban **3.400.000,- (hárommillió-négyszázezer) Ft** vételárért-, valamint a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz.-ú** ingatlant 1/1 tulajdoni arányban **300.000,- (háromszázezer) Ft** vételárért, így tehát a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz.-ú** és a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz.-ú** ingatlant az általa megtekintett és ismert állapotban - a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19.§ (5) bekezdése a) pontja alapján - mindösszesen **3.700.000,- (hárommillió-hétszázezer) Ft** egybefoglalt vételárért megveszi oly módon, hogy a Varga Ferenc eladót megillető teljes vételárból **2.400.000,- (kétfélmillió-négyszázezer) Ft**-ot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg újtján megfizetett az eladónak az bankszámlájára. Az eladó a 2.400.000,- Ft összegű vételárresznek az

történő teljesítését saját kezéhez való teljesítéssel egyenértékűnek fogadja el, egyúttal a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy annak összege a bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került; ennek megfelelően a felek a 2.400.000,- Ft összegű vételárresznek a teljesítését a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Felek rögzítik, hogy a vevő az utolsó, **1.300.000,- (egymillió-háromszázezer) Ft** összegű vételárreszt a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási általi-, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 37.§ (3) bekezdésében jóváhagyó nyilatkozat részére történt közlését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg

számú bankszámlájára. Az eladó az **1.300.000,- (egymillió-háromszázezer) Ft** összegű vételárresznek az általa megadott bankszámlájára történő teljesítését saját kezéhez való teljesítéssel egyenértékűnek fogadja el, ugyanakkor azt akkor tekinti teljesítettnek, amikor a jelen pontban írt vételárreszt teljes összege hiánytalanul jóváírásra került az általa megadott bankszámlán.

Varga Ferenc
eladó

Kota Johanna
vevő

Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD

2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.

Mobil: 30/336-4401

E-mail: paroczaimate@gmail.com

Adószám: 50240696-1-32

A vételár maradéktalan megfizetésekor az eladó külön nyilatkozatban – bejegyzési engedély - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban**, illetve a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban** bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg Kota Johanna vevő tulajdonjoga a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú ingatlanra 1/1-tulajdoni arányban**-, míg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.

4./ Az eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul, - de legkésőbb a jelen szerződés 3./ pontjában foglaltaknak megfelelően az utolsó vételárrésznek az általa megadott -, a 3./ pontban írt bankszámlán történt jóváírását követő kettő munkanapon belül az okiratot szerkesztő ügyvédet a paroczaimate@gmail.com című e-mail címére megküldött elektronikus levél útján - frásban tájékoztatja, egyúttal kötelezi magát arra, hogy – a teljes vételár megfizetését követően – feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata a földhivatalhoz benyújtásra kerüljön és hogy a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban**-, illetve a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban** bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, ezzel egyidejűleg Kota Johanna vevő tulajdonjoga a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban**-, míg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az eladó bejegyzési engedélyét a teljes vételár folyósítását és az eladói tájékoztatását követően 3 munkanapon belül az illetékes földhivatalnál benyújtja. Az eladó tudomásul veszi, hogy a teljes vételár folyósítását követően az okiratszerkesztő ügyvéd felé irányuló-, jelen pontban írt tájékoztatási kötelezettség késedelmes teljesítéséből eredő károkért felelősséggel tartozik.

Felek rögzítik, hogy az eladó jelen pontban írt értesítési kötelezettsége elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni okiratszerkesztő ügyvéd felé, amely igazolás alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladói bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartást vezető Földhivatalba benyújtani.

5./ Ha a vevő a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú -ú ingatlan**nak, illetőleg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú ingatlan**nak a jelen szerződés 3./ pontjában írt egybefoglalt vételára utolsó vételárrészét az ott megszabott határidőn belül nem utalja át az eladó részére, az eladó a vevőhöz címzett írásbeli egyoldalú jognyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni, amennyiben a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az eladó elállása esetén a felek kötelesek a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítani és egymással elszámolni.

6./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával – megkötésének időpontjára visszamenőleg - válik hatályossá, a jóváhagyásig azonban egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát csorbitja vagy megghiúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, illetőleg azt megtagadja, a szerződés hatálya nem áll be, a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és egymással elszámolni.

7./ A szerződő felek magyar állampolgárok, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogképességük nem korlátozott. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy szerződési szándékuk nem irányul mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld jogellenes megszerzésére (Btk. 349.§).

8./ A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok birtokába a teljes vételár megfizetésének napján lép, ettől kezdve viseli az ingatlanok terheit, húzza hasznait és viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető. A vevő birtokba lépéséig az eladó felel az ingatlanok állagáért, azokat mindaddig a jó gazda gondosságával köteles megőrizni, s felel mindazért, amely e kötelezettsége megszegéséből származik.

9./ A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket, a vagyonszerzési illetéket és az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli. Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Szerződő felek rögzítik, hogy a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19.§ (5) bekezdése a) pontjában foglalt rendelkezésre tekintettel szerződési szándékuk kifejezetten az átruházással érintett földek egybefoglalt vételáron történő adásvételére irányul.

Varga Ferenc
eladó

Kota Johanna
vevő

Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD

2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.

Mobil: 30/336-4401

E-mail: paroczaimate@gmail.com

Adószám: 50240696-1-32

10./ Vevő, mint földművesként nyilvántartásba nem vett belföldi természetes személy kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében meghatározott korlátozásba.

11./ Vevő jelen szerződésben kifejezett nyilatkozatával vállalja, hogy az adásvétellel megszerzett földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§-a alapján tájékoztatja a vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Ha és amennyiben a szerződés tárgyát képező **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú**, illetőleg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú** ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a vevő jelen szerződésben kifejezett nyilatkozatával kötelezi magát arra, hogy a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú**, illetőleg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszony tartalmát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

12./ Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, 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) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13./ Vevő kijelenti, hogy a **Nógrádsáp 0105/9. hrsz-ú**, illetőleg a **Nógrádsáp 0105/10. hrsz-ú** ingatlan esetében a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés alapján elővásárlási joga nem áll fenn.

14./ Vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

15./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják a szerződésben rögzített adataik – törvényi előírásokkal összhangban történő – ellenőrzéséhez, kezeléséhez és tárolásához. Felek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

16./ A jelen szerződést a felek elolvasták, s a szerződés rendelkezéseinek értelmezését követően a szerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen a Ptk., a Földtörvény-, a Földtörvény átmeneti szabályairól szóló törvény-, az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény), tájékoztatást adott az ügymenetről (ideértve a kifüggesztési eljárás rendjét, a hatósági jóváhagyás, valamint a az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendjéről), továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi-, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják. Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – különösen a felek-, vagy az ingatlant érintő adatok tekintetében - az okirat kijavítása válik szükségessé, azt helyettük és nevükben eljárva elvégezze. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az adásvételi szerződés aláírásával a felek a szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Paróczai Endre Máté ügyvédet (székhelye: 2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18., KASZ: 36066903) meghatalmazzák az adásvételi

Varga Ferenc
eladó

DR. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.
Mobil: 30/336-4401
E-mail: paroczaimate@gmail.com
Adószám: 50240589-1-32

Kota Johanna
vevő

szerződés hatósági jóváhagyásával-, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos valamennyi eljárásra. A felek meghatalmazását az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

Kelt.: Balassagyarmaton, 2026. július 17. napján

Varga Ferenc
eladó

Kota Johanna
vevő

Ellenjegyzem Balassagyarmaton, 2026. július 17. napján:

dr. Paróczai Endre Máté ügyvéd
(KASZ szám: 36066903)

Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.
Mobil: 30/336-4401
E-mail: paroczaimate@gmail.com
Adószám: 50240696-1-32

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 08. 11.

Az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának

megtételeire nyitva álló 60/15 napos határidő

első napja: 2026. 08. 12. és utolsó napja: 2026. 09. 11.

amely határidő jogvesztő.

Kormányzati portálról történő levétel napja: 2026. 09. 14.



Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.
Mobil: 30/336-4401
E-mail: paroczaimate@gmail.com
Adószám: 50240696-1-32

Varga Ferenc
eladó

Kota Johanna
vevő