

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Nógrád Vármegyei Kormányhivatal |             |
| Szervezet:                      | 149         |
| Dátum:                          | 2026 AUG 06 |
| Érték:                          | 590984      |
| Időpont:                        |             |
| Ugyint:                         |             |

amely az alulírott helven és időben egyrészről **Koczka Lőrinc** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely és idő \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: 3068 Mátraszőlős, Fő út 97., személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító iele: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) mint eladó (Eladó1) és **Koczka Lőrincné** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely és idő \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: 3068 Mátraszőlős, Fő út 97., személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) mint eladó (Eladó2), **Reviczki Gábor** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési hely és idő \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, lakcíme: 3064 Szurdokpuszpöki, Szabadság út 246., személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele \_\_\_\_\_, magyar állampolgár) mint eladó (Eladó3) (a továbbiakban együttesen: **Eladók**),

másrészről **Boqnár Zoltán** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, azonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: 3068 Mátraszőlős, Fő út 103., magyar állampolgár, Agrárkamara azonosító \_\_\_\_\_, földműves nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_, 1.) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) - együttesen: Felek - között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát az alábbi ingatlanok képezik:

- **Mátraszőlős külterület 043/3 hrsz-ú**, 2 ha 0229 m<sup>2</sup> térmértékű, 23.87 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1), amely Eladó1 tulajdonában áll **872/2387** tulajdoni hányad arányban;
- **Mátraszőlős külterület 0127/62 hrsz-ú**, 8 ha 5467 m<sup>2</sup> térmértékű, 176.84 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2), amely Eladó2 és Eladó3 tulajdonában áll **1138/35368-1138/35368** tulajdoni hányad arányban;
- **Mátraszőlős külterület 0139/14 hrsz-ú**, 1 ha 0036 m<sup>2</sup> térmértékű, 20.33 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3), amely Eladó2 és Eladó3 tulajdonában áll **1/2-1/2** tulajdoni hányad arányban.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1-et az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára a VMM-606/2012. engedély számú (21102) Mátraszőlős 0,4 kV-os fennálló 1.sz. vezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 14 m<sup>2</sup> területre bejegyzett Vezetékgig terhel; Ingatlan2-t az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára a VMM-17/2010. engedély számú (7517) "LORI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezetékgig" javára a vázrajz szerinti 1066 m<sup>2</sup> területre (Eredeti határozat: 30551/4/2010.02.15) területre bejegyzett Vezetékgig terhel; Ingatlan3-at a MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILVÁNOSAN MUKÖDÖ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára bejegyzett Bányaszolgalmi jog, MÁTRASZÖLOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA javára bejegyzett Vízvezetési szolgalmi jog, MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT. javára bejegyzett Vezetékgig, és az ÉMÁSZ Hálózati Kft. javára a VMM-1/2010. engedély számú (ÉMÁSZ azonosító NYO22) LORI-NABA 120 kV-os fennálló vezetékgig javára a vázrajz szerinti 652 m<sup>2</sup> területre bejegyzett Vezetékgig terhel. Az Ingatlan1 és Ingatlan2 földhasználgója: nincs bejelentve. Ingatlan3 földhasználgója (felesbérlgő): Batta Mátyáné, a földhasználgat időtartama: 2015.04.20.-2029.12.31., ellenértéke: az adott évben megtermelt termés 10 %-a. A földrésztelen ültetvény, felépítmény vagy a földrésztel forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó föld, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan átruházott tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes, továbbá azt, hogy azon az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.

3./ Vevő az Ingatlanok Eladók tulajdonában álló tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni és

- Eladó1 Ingatlan1-en fennálló 872/2387 arányú tulajdoni hányadáért **738.000,- Ft (hétsszázharmincnyolcezer forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó1 elfogadja;
- Eladó2 és Eladó3 Ingatlan2-n fennálló 2276/35368 arányú tulajdoni hányadáért **549.800,- Ft (ötszáznegyvenkilencezer nyolcszáz forint) vételárat**; Ingatlan3-on fennálló 2/2 tulajdoni hányadáért pedig **1.003.600,- Ft (egymillió háromszáz hatszáz forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó2 és Eladó3 elfogadja.

Ennek megfelelően Eladók eladják, Vevő pedig az 1. pontban részletezett terhekkel, de azokon túl per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan1 872/2387 arányú tulajdonjogát 738.000,- Ft vételárért, Ingatlan2 2276/35368 arányú tulajdonjogát 549.800,- Ft vételárért, Ingatlan3 2/2 arányú tulajdonjogát 1.003.600,- Ft vételárért. Ingatlan2 és Ingatlan3 vételára Eladó2-t és Eladó3-at fele-fele arányban illeti.



Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalás útján fizeti Eladó1 és Eladó2 részére, Eladó1 MBH Banknál vezetett 10107452-33538800-01007006 számú számlájára; Eladó3 részére Eladó3 Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-23150106 számú számlájára. Eladók a vételár teljes, hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **510085/2014.04.11. reg.szám** alatt nyilvántartásba vett **földműves**, és mint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül – az Fftv. **18. § (1) bek. c) pontjában** foglaltak alapján - **elővásárlásra jogosult**. A szomszédos földek: Mátraszőlős külterület 43/9 hrsz-ú, Mátraszőlős külterület 0127/41 hrsz-ú és Mátraszőlős külterület 0139/43 hrsz-ú ingatlanok, amelyekben több mint egy éve Vevő tulajdoni hányaddal rendelkezik.

5./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba. Jelen adásvételi szerződést az Eladók az aláírásától számított **8 napon belül** kötelesek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából, amely kötelezettségének eljáró ügyvéd útján tesz eleget. Felek kijelentik, hogy az adásvétel folyamatáról az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

6./ Eladók az Ingatlan1-en, Ingatlan2-n és Ingatlan3-on fennálló tulajdonjogukat Vevőre ruházzák, egyben feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a Mátraszőlős külterület 043/3 hrsz-ú ingatlanra 872/2387 arányban, a Mátraszőlős külterület 0127/62 hrsz-ú ingatlanra 2276/35368 arányban, a Mátraszőlős 0139/14 hrsz-ú ingatlanra 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az Ingatlanok jelen szerződéssel átruházott tulajdoni hányadát a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének napján bocsátják Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli annak terhét és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint 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 – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Ingatlan3 vonatkozásában Vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv. 16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Felek megállapodnak, hogy Vevő - amennyiben Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él ezen személy - viseli a jelen szerződés megkötésével felmerülő **költségeket**.

10./ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapon tett nyilatkozattal közvetlenül a NAV felé teljesíti.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen. Szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben és javukra járnak el, egyebekben tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd személyes adataikat ügyfél azonosítás céljából kezeli.

12./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Tóth Gabriella (3060 Pásztó, Fő út 46., NVÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviseléssel.

Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy száméírást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el, és tudomásul veszik a jogszabály által előírt adataik kezelésére vonatkozó kötelezettséget. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

14./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadók.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt a mai napon, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

Kelt: Pásztó, 2026. 08. 03.

Koczka Lőrinc  
Eladó1

Koczka Lőrincné  
Eladó2

Reviczki Gábor  
Eladó3

Bognár Zoltán  
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:

Pásztó, 2026. 08. 03.

dr. Tóth Gabriella

Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.

KASZ: 36072818

DR. TÓTH GABRIELLA  
ügyvéd  
3060 Pásztó, Fő út 46.  
Tel: (30) 740 28 11  
drtothgabriella.ugyved@gmail.com

Az elővásárlásra jogosultak  
jognyilatkozatának megtételére  
nyitva álló 30 napos határidő  
utolsó napja: 2026. 09. 16.

Ez a határidő jogvesztő!

Kormányzati portálon történő

Közzététel napja: 2026. 08. 17.

Közlés kezdő napja: 2026. 08. 18.

Kormányzati portálról levétel napja: 2026. 09. 17.