

Ingatlan Adásvételi Szerződés

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal	
Össz. oldal: 1	149.
Szám: 190957	Érték: 200.000 Ft.
Ügyintéző: [helyreírva]	Ügyintéző: [helyreírva]

amely létrejött egyrészről:

Dr. Farsang Marianna (születési neve: [helyreírva], személyi azonosító jele: [helyreírva], adóazonosító jele: [helyreírva], 1112 Budapest, Fatörzs utca 11.) - a továbbiakban, mint **eladó**

másrészről:

Gregorcsok Zsolt Péter (születési neve: [helyreírva], személyi azonosító jele: [helyreírva], adóazonosító jele: [helyreírva], 1038 Budapest, Ráby Mátyás u. 39.) - a továbbiakban, mint **vevő**

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Nagyoroszi, Zártkert 1185 hrsz.** alatti „szőlő” megnevezésű, 6. minőségi osztályú, 860m² alapterületű, 2,47 AK kataszteri jövedelmű ingatlan. Az ingatlant a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4., 2651 Rétság, Rákóczi út 20-22. tartja nyilván. Eladó tulajdonjoga két szám alatt került ingatlan- nyilvántartási bejegyzésre:
a.) II. Rész 5. 33767/2006.09.29.
b.) II. Rész 6. 31895/2016.06.06.
2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdonát a kölcsönösen kialakított és elfogadott **200.000 Ft.** azaz **kettőszázezer forint** vételárért. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételárát alku eredményeként határozták meg, azt mindkét fél arányosnak és a piaci viszonyoknak megfelelőnek tartja, ezért Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogát a 2013. évi V. tv. (Ptk.) 6:98.§ (2) bek. szerint kizárják.
3. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette eladónak a 2. pontban meghatározott vételárát akként, hogy ezen összeget elektronikusan átutalta az eladó OTP Banknál vezetett [helyreírva] számlájára. Az összeg akkor megfizetett, ha azt a megadott bankszámlán jóváírták. Az összeg jóváírásáról eladó haladéktalanul köteles a szerződést készítő ügyvédet e-mailben értesíteni. (drszemestamas59@gmail.com)

Dr. Farsang Marianna eladó

Gregorcsok Zsolt Péter vevő

készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. 07. 23.

dr. Szemes Tamás
ügyvéd
dr. Szemes és dr. Lempé Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Lajos u. 118-120. 6. lh. 1.3.
1301 Bp., Pf.: 42. Tel./Fax: 388-4207
KASZ 36069403

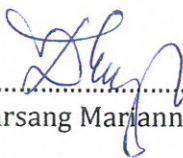
4. Amennyiben az alábbiakban részletezett elővásárlási jog gyakorlására tekintettel a szerződés nem az eladó és a vevő között jön létre, úgy eladó az átvett vételárat köteles visszafizetni a vevőnek az elővásárlási jog jogosultjával létrejövő adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés jóváhagyását megtagadná és ebből következően a vevő nem szerezhette tulajdonjogot, úgy eladó a jóváhagyás megtagadását tartalmazó határozat kézhezvételét követő 3 munkanapon belül a vételárat visszafizeti a vevőnek. A vételár visszafizetésén kívül szerződő felek ez esetben nem támasztanak egymással szemben további követelést.
5. Amennyiben az elővásárlási jog gyakorlásra kerül, úgy az adásvétel az ezen szerződésben foglalt feltételek szerint az eladó és az elővásárlásra jogosult között jön létre.
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a **2013. évi CXXII. tv. (A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról)** hatálya alá tartozik. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvédtől megfelelő tájékoztatást kaptak az ezen törvényben foglalt rendelkezésekről.
7. Vevő előadja, hogy rendelkezik az „Aranykalászos Gazda,” bizonyítvánnyal (szakképzettséget igazoló okirat száma:). Vevőt a Nógrád Megyei Kormányhivatal 520034/2022. ügyiratszámú határozatával földművesként vette nyilvántartásba. Vevő kijelenti, a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a 300 hektárt. (Tv. 16.§. (1)) Vevő kijelenti, hogy nem rokona az eladónak.
8. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld használatát nem engedi át másnak, 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 használja. (Tv. 13.§. (1))
9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelent, hogy nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról is, hogy a jelen szerződésben foglalt szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Tv. 14.§.)

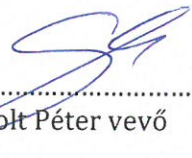
.....
Dr. Farsang Marianna eladó

.....
Gregorcsok Zsolt Péter vevő

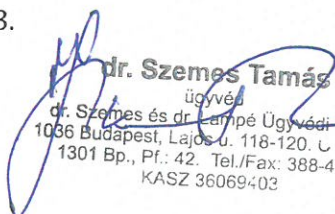
készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. 07. 23.

10. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos elővásárlási jogokról. (Tv. 18.§. (1)). Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet esetében szükséges az elővásárlási jogok gyakorlására történő felhívást tartalmazó hirdetmény közzététele a föld fekvése szerint illetékes település önkormányzatának jegyzője által.
11. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány- tulajdonnal, nincsen a tulajdonában osztatlan közös tulajdonú termőföld.
12. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésük hatályosságának, érvényeségének a feltétele az, hogy az illetékes mezőgazdasági szerv jóváhagyja azt a szerződés záradékolásával.
13. Vevő a mezőgazdasági szakigazgatási szerv szerződést jóváhagyó határozatának kézhezvételével egyidejűleg jogosult az ingatlant birtokba venni.
14. A kárveszély a birtokba adáskor száll át. Vevő a birtokbavételtől jogosult az ingatlan hasznait szedni és ezen időponttól köteles a terhek viselésére. A birtokba adáskor eladó igazolja, hogy az ingatlanra sem adó sem egyéb tartozása nem áll fenn.
15. Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per- igény- és tehermentességéért, kijelenti, hogy harmadik személynek -a földtörvény rendelkezéseit kivéve- sem olyan joga, sem olyan követelése nem áll fenn az ingatlanra, amely a vevő tulajdonszerzését és birtoklását zavarná vagy lehetetlenné tenné.
16. Eladó kijelenti és jótáll azért, hogy sem a jelen szerződésnek az eladó által történő aláírása, sem pedig a jelen szerződés által megvalósítani kívánt tranzakciónak a teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben az eladó félként szerepel, vagy amely az ingatlanra kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést, amely az eladóra vagy az ingatlanra vonatkozik.
17. Vevő ismert, megtekintett állapotban vásárolja meg az ingatlant, tisztában van az ingatlanra vonatkozó előírásokkal.


.....
Dr. Farsang Marianna eladó


.....
Gregorcsok Zsolt Péter vevő

készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. 07. 23.


dr. Szemes Tamás
ügyvéd
dr. Szemes és dr. Csámpé Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Lajos u. 118-120. C. lh. I. 3.
1301 Bp., Pf.: 42. Tel./Fax: 388-4207
KASZ 36069403

18. A hatályos és érvényes adásvételi szerződés alapján eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön **adásvétel** jogcímén a **Nagyoroszi Zártkert 1185 hrsz.**, ingatlan **1/1** tulajdoni hányadára, az eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével. Szerződő felek úgy rendelkeznek, hogy az érvényes és hatályos adásvételi szerződés a mezőgazdasági szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követően kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba a vevő tulajdonjog bejegyzésének érdekében.
19. Szerződő felek meghatalmazást adnak **dr. Szemes Tamás ügyvédnek** (Dr. Szemes és Dr. Lampé Ügyvédi Iroda, 1036 Budapest, Lajos u. 118-120. „C” Lh. I/3.) a jelen adásvételi szerződés elkészítésére és képviseletük földhivatal előtti ellátására. A meghatalmazás kiterjed a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásra is. Nevezett ügyvéd a megbízást elfogadta. (Eladó a tulajdonjogának törlésére, vevő a tulajdonjoga bejegyzésére adtak megbízást) A megbízás kiterjed arra, hogy a megbízott ügyvéd az ingatlan, vagy azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra, az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében, ezen hibákat közvetlenül az adásvételi szerződés szövegére írás útján és bélyegzőjével ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései szerint azonosítási kötelezettség terheli őt az eladó és a vevő adatainak vonatkozásában. Szerződő felek adatai a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre, az általuk bemutatott azonosító okmányok - mint adatszolgáltatásra alkalmas okmányok - alapján.
21. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során általuk közölt adatok esetleges változását a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek a jelen szerződést készítő ügyvédnek bejelenteni.
22. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az azonosításhoz szükséges okirataikról fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje.

.....
Dr. Farsang Marianna eladó

.....
Gregorcsok Zsolt Péter vevő
készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026.07.23.

.....
dr. Szemes Tamás
ügyvéd
Dr. Szemes és Dr. Lampé Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Lajos u. 118-120. C lh. I. 3.
1301 Bp., Pf.: 42. Tel./Fax: 388-4207
KASZ 3606400

23. Szerződő felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adatokat a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.
24. Szerződő felek mindketten cselekvőképes magyar állampolgárok.
25. Szerződő felek tudomásul vették eljáró ügyvéd tájékoztatását a hatályos adó és illeték jogszabályokról. A szerződés kapcsán felmerülő vagyonszerzési illeték és a földhivatali szolgáltatási díj (10.600 Ft.) és ügyvédi munkadíj megfizetési kötelezettség a vevőt terheli. **Az 1990. évi CXIII. tv. (Illetéktörvény) 18. § és 19. §. alapján a vevő a forgalmi érték 4%-át kitevő vagyonszerzési illeték megfizetésére köteles. Vevő kijelentik, hogy vállalja az Itv. 26.§. (1) bek. p.) pontjában** írtakat és ennek alapján kéri a vagyónátruházási illeték megfizetése alóli mentesülését. Az eladó az **1995. évi CXVII. tv. (a személyi jövedelemadóról szóló törvény)** alapján nem köteles személyi jövedelemadót fizetni.
26. Ezen szerződés részleges érvénytelensége nem okozza az egész szerződés érvénytelenségét. Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy az érvénytelen kikötés helyébe az érvénytelenségről történő tudomásszerzést követő 15 napon belüli szerződésmódosítással olyan rendelkezést léptetnek, amely leginkább alkalmas a szerződés eredeti céljának elérésére, megfelel a Felek szerződéskötéskori ügyleti akaratának és jogszerű. Abban az esetben, ha a szerződés szövegében szabályozási hiány mutatkozik, ez a későbbiek során merül fel, vagy a szerződés rendelkezései érvénytelenek, vagy a tulajdonjog megszerzésére alkalmatlanok, a felek kötelesek arra, hogy az adott rendelkezést érvényesen úgy módosítsák, illetve a szerződést olyan új rendelkezéssel egészítsék ki, amely a szerződéssel eredetileg megcélzott gazdasági eredmény eléréséhez szükséges.
27. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv. (Ptk.) és a 2013. évi CXXII. tv. szabályai az irányadóak.

Szerződő felek a jelen öt oldalon és huszonhét pontban írott adásvételi szerződést elolvasták, annak rendelkezéseit megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026. július 23.

Dr. Farsang Marianna eladó

Gregorcsok Zsolt Péter vevő

készítettem és ellenjegyzem, Budapest, 2026. 07. 23.

Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026.09.02.

Közlés kezdő napja:

2026.09.03.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

2026.10.02.

utolsó napja:

Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.

2026.10.03.

Levétel napja:



dr. Szemes Tamás
ügyvéd
dr. Szemes és dr. Lempé Ügyvédi Iroda
1036 Budapest, Lajos u. 118-120. C. lh. I. 3.
1301 Bp., Pf.: 42. Tel./Fax: 388-4207
KASZ 36069403

