

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Név: **Schmidt Norbert**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely idő:

személyi azonosító jel:

Személyigazolvány szám:

Adóazonosító jel:

lakcím: 1032. Budapest, Zápor u 63 1 em. 2.

mint eladó, továbbiakban: **Eladó**

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal	
Szervezeti egység	115.
Bérelk. idő	Félt. azonos.
Ikt. dátum	Ikt. szám: 590982
Mell.	Ügyint.

valamint

Név: **Tóth Mátyás**

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Személyi azonosító jel:

Személyigazolvány szám:

Adóazonosító jel:

lakcím: 2134 Sződ, Grassalkovich út 45

mint vevő, továbbiakban: **Vevő**

a továbbiakban mind együtt: **Felek**

között alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA

Dr. SÓVÁGÓ GYULA
 ÜGYVÉD
 SÓVÁGÓ GYULA ÜGYVÉDI IRODA
 1081 Budapest, Anker köz 2-4. 1/1.
 Adószám: 10878789-2-42
 KASZ: 36072494

- 1) Felek egyezően állapítják meg a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (2651 Rétság, Rákóczi út 20-22) online rendszeréből 2026. 07. 31-én letöltött INYER/TULLAP/20260731/1887.ügyazonosító számú e-hiteles tulajdoni lap alapján, hogy **Eladó 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonolja az Alsópetény külterület 031/123 Hrsz-ú szántó művelési ágú, összesen 1049 m2 alapterületű ingatlant, melyből 441 m2, 4. osztályba, míg 608 m2, 5. osztályba tartozik. (a továbbiakban Ingatlan .)**
- 2) Az ingatlan tulajdoni lapján széljegy nem található, III. lapján 31006/2006. 03.08. iktatószámmal „Önálló szöveges bejegyzés” megnevezéssel „A 031/72 hrsz megosztásából alakult” bejegyzés található.
- 3) Az ingatlan tehermentes.

ELŐZMÉNYEK

- 4) Felek előzményként rögzítik, hogy közöttük 2026.07.23-án „Ingatlan adásvételi előszerződés

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Mátyás
VEVŐ


 dr. SÓVÁGÓ Gyula
 ÜGYVÉD KASZ: 36072494

foglalóval” megnevezésű megállapodás jött létre, melyben a személyi adatokon felül rögzítették azon szándékukat, hogy közöttük legkésőbb 2026. 08.07-én adásvételi szerződés jöjjön létre a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanra vonatkozóan.

- 5) Az előző pontban meghatározott okmányban Felek rögzítették, hogy az ingatlan vételára 5.100.000-Ft, azaz Ötmillió-egyszázezer forint, melyből az okmány aláírásakor, átutalással 500.000-Ft, azaz Ötszázezer forint megfizetésre került azzal, hogy az összeg foglalónak minősül és a vételárba beszámít.
- 6) Felek a jelen szerződés 4 és 5. pontjában meghatározottakat elismerik, melyet jelen szerződés aláírásával nyugtáznak.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- 7) Eladó eladja, Vevő megvásárolja, az adásvétel tárgyát képező, jelen szerződés 1. pontjában megnevezett ingatlan.
- 8) Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan termőföldnek minősül és az adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik így a tv. 7. § (1) bekezdése szerint „Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá...”

A VÉTELÁR ÉS ANNAK MEGFIZETÉSE

- 9) Felek, az ingatlan vételárát a jelen szerződés 5. pontjával egyezően 5.100.000-Ft-ban határozzák meg.
- 10) A vételárból 500.000-Ft megfizetésre került, így felek rögzítik, hogy a fennmaradó 4.600.000-forint, jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 8 (Nyolc) napon belül átutalással az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett sz bankszámláról kerül kiegyenlítésre, mely bankszámla tulajdonosa, a Vevő édesapja, Tóth László.
- 11) Eladó, az előző pontban rögzített vételár-megfizetést elfogadja, az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett sz. bankszámlájára történő átutalás útján.

BIRTOKBAADÁS, HASZNOK SZEDÉSE, TERHEK VISELÉSE

- 12) Felek megállapodnak abban, hogy birtokbaadás időpontja a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv által való jóváhagyásának napja. A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan a Vevő által a szerződéskötést megelőzően, megtekintett állapotban kerül részére birtokbaadásra.
- 13) Rögzítik, hogy az ingatlanon elektromos mérőóra van felszerelve, melynek állásáról és gyári számáról, a birtokbaadáskor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. A mérőóra fogyasztói átíratása vevő kötelezettsége.
- 14) Az ingatlanon egyéb közmű nem található.
- 15) Eladó köteles az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan a birtokbavétel napjáig keletkezett terheket és kötelezettségeket, beleértve különösen, de nem kizárólag az adókat és az ingatlan bármely jogcímen terhelő díjakat is kifizetni, és a kifizetéseket a Vevő felhívására a Vevő részére külön költség felszámítása nélkül hitelt érdemlően bizonyítani.

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Máttyás
VEVŐ


dr. Sóvágó Gyula
ÜGYVÉD KASZ: 36072494

SÓVÁGÓ GYULA ÜGYVÉDI IRODA
1061 Budapest, Alföld köz 2-4. 1/1.
Adószám: 10878789-2-42
KASZ: 36072494

- 16) A Vevő köteles a birtokbaadás napján az Eladótól az adásvétel tárgyát képező ingatlant birtokba venni. A Vevő a birtokbavétel napjától kezdve mentesíti az Eladót az összes kötelezettségtől, amelyek a birtokbavétel napja után az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjogából, vagy birtoklásából, használatából, avagy hasznainak szedéséből erednek.

A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE

- 17) Az Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának bejegyzéséhez, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár megfizetését követően járul hozzá.
- 18) Az előző pontban szereplő időtartam idejére – figyelemmel a jelen szerződés 6. pontjában írottakra - Eladó és Vevő az általa aláírt Bejegyzési Engedélyt a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezik, melyet a letétet kezelő ügyvéd csak a hatósági jóváhagyást, valamint a vételár megfizetésének igazolását követően nyújtja be a Földhivatalhoz.

SZAVATOSSÁG

- 19) Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon, jelen szerződés aláírásának időpontjában harmadik személyeknek nem áll fent olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és birtokbalépését korlátozná vagy kizárná. Az Eladó szavatolja, az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét
- 20) Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra más személy sem házassági vagyonközösség, sem élettársi vagyonközösség címén nem tarthat igényt.
- 21) Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal összefüggésben semminemű adó, járulék vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozás a birtokbavétel napján nem áll fenn.
- 22) Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó minden információt a Vevőnek átadott.
- 23) Felek kijelentik, hogy tudatában és ismeretében vannak annak, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelettel 2012. január 1-jétől hatályos energetikai tanúsítványt Eladók kötelezettsége kiadni, azonban jelen adásvételére a rendelet hatálya nem terjed ki, mivel az adásvétel tárgyát képező ingatlan felépítménnyel nem rendelkezik.

VEVŐ NYILATKOZATAI

- 24) Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan megvásárlása a Földforgalmi tv. rendelkezéseihez kötött
- 25) Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földtörvény 10. § (1-2) bekezdésében írottaknak, tekintettel arra, hogy magyar természetes személy és az adásvétel tárgyát képező ingatlannal együtt, az általa birtokolt termőföld nagysága nem haladja meg az 1 hektárt..
- 26) Vevő a következő nyilatkozatokat teszi:
- A Vevő kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 42 §-ában foglalt részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
 - Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Máttyás
VEVŐ

dr.Sóvágyó Gyula
ÜGYVÉD KASZ: 36072494

Dr. Sóvágyó Gyula
ÜGYVÉD
SÓVÁGYÓ GYULA ÜGYVÉDI IRODA
1051 Budapest, Árkád köz. 2-4. 1p
Adószám: 16976760-2-42
KASZ: 36072494

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13.§ (3) bek-ben engedett kivételeken kívül - más célra nem hasznosítja.

- Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy mennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan, harmadik személy használatában van, kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre a Földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a Földtörvény 27. § (2) bekezdés ba) pontjában foglaltak szerinti földvédelmi bírságot az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző 5 évben nem szabott ki, valamint a bc) pontban foglaltak szerint mulasztási bírságot a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés megkötését megelőző 5 évben nem szabott ki, továbbá ilyen jellegű eljárások vele szemben nincsenek folyamatban.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 27) Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képességük nem korlátozott.
- 28) Felek kijelentik, hogy a visszerthes vagyonátruházási illetékre és az ingatlan átruházásához kapcsolódó adózási szabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették. A jelen szerződés megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, ügyvédi és egyéb költségek a Vevőt terhelik.
- 29) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásig, a rögzített adataikban, a lakcímükben, elérhetőségükben történő bárminemű változást kötelesek a másik féllel 5 munkanapon belül írásban közölni. Az értesítés elmulasztása esetén a fél a kézbesítés hatályával jogosult a másik fél részére az általa korábban megadott címre nyilatkozatát eljuttatni.
- 30) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján történik, a Pmt. szabályai szerint. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, illetve a meghatalmazás/törvényes képviselőlet alapján eljáró fél büntetőjogi felelőssége kiterjed a meghatalmazás alapján fennálló jogviszonyra is. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzés

SÓVÁGÓ GYULA ÜGYVÉDI IRODA
1051 Budapest, Árkád köz 2-4. 1/1.
Adószám: 10578783-2-42
KASZ: 36072494

DR. SÓVÁGÓ GYULA
ÜGYVÉD

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Máttyás
VEVŐ



dr.Sóvágó Gyula
ÜGYVÉD KASZ: 36072494

esetén haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyadataikat kezelje. A felek adatait az eljáró ügyvéd a vonatkozó jogszabályok alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

- 31) Eladó, jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a Sóvágó Gyula Ügyvédi Irodát, (1061. Budapest, Anker köz 2-4. I/1, sovago@sovagolaw.hu Céghely: #18878789 képviseli dr. Sóvágó Gyula) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a mezőgazdasági igazgatási szerv elé jóváhagyás céljából történő előterjesztésével, majd jóváhagyást követően, a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyző nyilatkozattal együtt, az ingatlannyilvántartást vezető földhivatal felé történő benyújtással.
- 32) Vevő, jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a Sóvágó Gyula Ügyvédi Irodát, (1061. Budapest, Anker köz 2-4. I/1, sovago@sovagolaw.hu Céghely: #18878789 képviseli dr. Sóvágó Gyula) a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a mezőgazdasági igazgatási szerv elé jóváhagyás céljából történő előterjesztésével, majd jóváhagyást követően a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyző nyilatkozattal együtt, az ingatlannyilvántartást vezető földhivatal felé történő benyújtással, valamint a NAV Illetékhivatala B400e online adatlap kitöltésével aláírásával és benyújtásával.
- 33) Meghatalmazott a meghatalmazást, jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 34) Felek rögzítik, hogy az előzőekben rögzített meghatalmazás alapján az eljáró ügyvéd jelen szerződést, a korábban részletezett eljárás érdekében benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez és kéri annak jóváhagyását. Jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, melyből 2 pl. biztonsági okmány és 5 oldalon megfogalmazott 34. pontot tartalmaz. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb hatályos magyar jogszabályok rendelkezései irányadók. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés kizárólag felek közös megegyezése alapján írásban módosítható. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy jelen szerződés a felek valamennyi korábbi tárgyalásának, megállapodásának helyébe lép. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerződés akaratuknak megfelel, melyet elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2026.07.31..

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Mátyás
VEVŐ

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem!
Szigetmonostoron, 2026.07.31-én.

Dr. Sóvágó Gyula
ügyvéd

1061. Budapest, Anker köz 2-4 I. em 1.KASZ:36072494

Schmidt Norbert
ELADÓ.

Tóth Mátyás
VEVŐ

Dr. Sóvágó Gyula
ÜGYVÉD KASZ: 36072494

Készítve: 2026.09.02.
Özön kezdő napja: 2026.09.02.
Év: 2026.10.09.
Nyitva álló: 30. napos határidő utolsó napja: 2026.10.02.
Határidő jogvesztő.
Regend: 2026.09.02.



DR. SÓVÁGÓ GYULA
ÜGYVÉD
SÓVÁGÓ GYULA ÜGYVÉDI IRODA
1061 Budapest, Anker köz 2-4. I/1.
Adószám: 18878789-2-42
KASZ: 36072494

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the study and the objectives of the research. It also provides a brief overview of the methodology used in the study.

2. The second part of the report is a detailed description of the study area. It includes information about the location of the study area, the population of the study area, and the characteristics of the study area. It also discusses the data sources used in the study.

3. The third part of the report is a detailed description of the study results. It includes information about the findings of the study, the conclusions drawn from the findings, and the implications of the findings. It also discusses the limitations of the study and the need for further research.

4. The fourth part of the report is a conclusion and recommendations section. It summarizes the main findings of the study and provides recommendations for future research and policy. It also discusses the overall impact of the study and the need for further research.