

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
Szerződés
Bérlő
Időpont: 2026 AUG 12.

1. oldal

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
Szerződés
Bérlő
Időpont: 2026 AUG 12
Jóváírás
115
Dr. Wichmann A.
Ügyvéd

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
termőföldnek minősülő ingatlan földműves általi megszerzése

I. Szerződő Felek:

- (1) Eladó: Végh András (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosítója: , lakcíme: 1012 Budapest, Attila út 113. 3. emelet 14., állampolgársága: magyar)
- (2) Vevő: Rácz Roland Rókkó (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosítója: , lakcíme: 3132 Nógrádmegyer, Malom utca 6., állampolgársága: magyar)
- (3) Szerződő Felek jogállása (szerzési jogosultság): Szerződő Felek nagykorú magyar állampolgárok, természetes személyek, kik cselekvőképességüket korlátozó, vagy kizáró intézkedés hatálya alatt nem állnak. Személyes joguk a magyar jog, a magyar nyelvet értik, azon írni és olvasni tudnak. A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok termőföldnek minősülnek, ezért a jelen szerződésre a 2013. évi V. törvény (Ptk) és a 2021. évi C. törvény (Inytv.) rendelkezései mellett a 2013. évi CXXII. törvény (Fft) a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) és ezek végrehajtására kiadott rendeletek (vhr) az irányadóak. E jogszabályok alapján Vevő szerzési jogosultsága a Fft. 10.§-a szerint fennáll, szerződő felek kijelentik, hogy a Fft. 9.§-ban írt kizárási okok velük szemben nem állnak fenn.
- (4) Földhasználati díjtartozásra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy nem állnak fenn vele szemben az Fft. 14.§. (1). bekezdésében írt kizárási okok, nem terheli földhasználati díjtartozás.
- (5) Birtokmaximumra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződésben írt földterülettel együtt sem kerül több föld a tulajdonába, mint a 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (2) bekezdése szerinti 300ha birtokmaximum.
- (6) Részaránytulajdonra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik sem a jelen ingatlanon-, sem már ingatlanon részaránytulajdonnal.
- (7) Eltiltásra vonatkozó nyilatkozat: Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem áll fenn vele szemben az Fft. 14.§. (2). bek-ben írt kizárási ok, vagyis a jelen szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló szerződést kötött.
- (8) Földműves jogállásra vonatkozó nyilatkozat: Vevő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az Fft. 5.§. 6. pontjában és 9. pontjában írt definícióknak megfelel, ezért az elővásárlási jogok tekintetében helyben lakó, fiatal földművesnek minősül. A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal a 510028/2/2025.03.19. sz. határozattal vette nyilvántartásba.
- (9) Jóváhagyásra vonatkozó feltétel: A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok az Fft. 17. pontjában írt mező és erdőgazdasági művelésű földnek minősülő termőföldek. Ezért a jelen szerződés hatályba lépéséhez a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályának jóváhagyása szükséges.

A szerződés tárgya:

(9) A szerződés tárgyának megnevezése:

	település	fekvés	hrsz.	művelési ág	terület ha	tul. hányad
1.1	Nógrádmegyer	külterület	091/3	erdő	11,6085	557/2786
1.2			085/1		31,0385	408/4777
1.3			091/4	gyep	2,8177	57/282

(10) Mivel a jelen szerződés tárgyát képező földek egymással szomszédosak, így valamennyi földre vonatkozó nyilatkozatokat az Fftv.19.§. (5). bekezdése értelmében egy okirat tartalmazza.

(11) Tájékoztatás földhasználatról (Fft.14.§. (1). bek.):

11.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 9.1.1. pontban írt ingatlan tekintetében erdőgazdálkodásra vonatkozó megállapodás van érvényben Verbói Gábor Józsefné (3132 Nógrádmegyer, Petőfi út 82.) erdőgazdálkodóval, mely szerződést a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE/EO/7084-2/2022 szám- és HE-EO/2018-1/2023. szám alatt tart nyilván.

11.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 9.1.2. pontban írt ingatlan tekintetében erdőgazdálkodásra vonatkozó megállapodás van érvényben Verbói László József (3132 Nógrádmegyer, Baglyaspuszta 1.) erdőgazdálkodóval, melyet a Heves Vármegyei Kormányhivatal HE-EO/5617-2/2021. sz. alatt tart nyilván.

11.3 Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 9.1.3.. pontban írt ingatlan tekintetében harmadik személy nem rendelkezik erdőgazdálkodásra vonatkozó joggal.

(12) Jogszavatosságot érintő nyilatkozatok: Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadokon harmadik személynek tulajdoni igénye nincs, az házastársi vagyontörség, vagy más családjogi vagyontörség körébe nem tartozik. Kellékszavatosságot érintő nyilatkozatok: Az erdő művelési ágban lévő ingatlanok állapota megfelel a 2009.évi XXXVII. törvényben írt nyilvántartásban foglalt állapotnak.

(13) Az értékesítésre vonatkozó különleges szabályok: A jelen adásvétel során a földforgalmi törvény (2013. évi CXXII - a továbbiakban Ftv.) és az átmeneti szabályokat tartalmazó 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései a mérvadóak. Az erdőgazdálkodással kapcsolatos bejelentési kötelezettségekre pedig a 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

III. Adásvételi jognyilatkozatok-, Vételár és annak megfizetése, Birtokbaadás:

(14) Eladó a jelen okirat aláírásával eladja, Vevő pedig a jelen okirat aláírásával megvásárolja a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségeket, mind dologösszességet.

(15) 15.1. Az ingatlanok vételára mindösszesen 2.760.000.- forint (kettőmillió hétszázhatvanezer) forint

15.2. Az ingatlanok vételára földrészletenként:

1	Nógrádmegyer 091/3	557/2786 tulajdoni hányad	1.260.000.- forint
2	Nógrádmegyer 085/1	408/4777 tulajdoni hányad	1.250.000.- forint
3	Nógrádmegyer 091/4	57/282 tulajdoni hányad	250.000.- forint
összesen		2.760.000.- forint (kettőmillió hétszázhatvanezer forint)	

(16) A vételár teljesítésének helye és módja (Fétv. 9.§. (1-2). bek): Vevő a vételárát ügyvédi letét útján teljesíti az Eladó részére, ha a jelen szerződést az illetékes Kormányhivatal a jelen szerződést jóváhagyta és Vevőt megelőző elővásárlási joggal rendelkező személy elővásárlási jogával nem élt. Eljáró ügyvéd a jóváhagyó határozat kézhezvételekor haladéktalanul értesíti a feleket és intézkedik a kifizetésről és a tulajdonjog bejegyzési engedélynek a földhivatalba történő benyújtásáról.

(17) Birtokbaadás- birtokba vétel: Az ingatlanokat Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyást követően, a teljes vételár megfizetésével veszi birtokba.

IV. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések:

(19) A Ftv. 13.§.-a szerinti nyilatkozatok: Vevő kijelenti, hogy a földek használatát - a Földre jelenleg hatályos szerződések lejártával - más személynek nem engedi át, azt az Ftv. 13.§. (2). bekezdése szerinti kivételekkel maga használja a művelési ágnak megfelelően legalább 5 éven keresztül. Vevő vállalja, hogy a földhasználati kötelezettségének eleget tesz, a földet az Ftv. 13.§. (3). bekezdésben írott kivételekkel más célra nem használja.

(22) Tulajdonjog bejegyzési engedély: Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte jognyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad tekintetében a jelen okiratban írt tulajdoni arányban, vétel jogcímén, egyben tartalmazza a Feleknek, mint érdekelt feleknek a Vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló közös nyilatkozatát.

(23) Elővásárlási jogosultak sorrendje: Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő Fftv. 18.§. (1). bekezdés d. pontja értelmében elővásárlási jogosult. Az elővásárlási jog sorrendjében az Fftv. 18.§. (4). bekezdés b. pontja az irányadó.

(24) Meghatalmazás ingatlan-nyilvántartási képviselőre: Szerződő Felek meghatalmazzák a szükséges földhivatali eljárásra a Wichmann Ügyvédi Irodát (1138 Budapest, Úszódaru utca 4. fszt. 6., ügyintéző ügyvéd: dr. Wichmann Ákos, KASZ 36071586). A jelen meghatalmazás kiterjed Feleknek a törvényes elővásárlási jog gyakorlásával való eljárásokban való képviselőre. Meghatalmazott a jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

V. Egyéb rendelkezések:

(25) Energetikai tanúsítvány: Energetikai tanúsítvány beszerzése nem szükséges, mivel az ingatlanokon nem található évi három hónapnál hosszabb ideig használt felépítmény.

(26) Joghatóság: Szerződő Felek Magyarország joghatóságát és a magyar jogszabályok kizárólagos alkalmazását kötik ki.

(27) Illeték- és adófizetés: Vevőt tulajdonszerzése esetén 4% mértékű illetékfizetési kötelezettség terheli. Az adózás tekintetében a fizetendő adók a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének napjától terhelik Vevőt..

(28) Pmt. szerinti nyilatkozatok: Szerződő Felek célja termőföld tulajdonjogának átruházása, Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával is hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést szerkesztő- és ellenjegyző ügyvéd a JÜB szabályrendszer keretein belül személyazonosságukat és okmányaik érvényességét ellenőrizze és adataikat 10 (tíz) évig az ügy iratai között tárolja.

(29) A jelen szerződés 1 (egy) példánya az Ftv és a vonatkozó rendeletek előírásai szerinti biztonsági okmányra, 7 (hét) példány standard nyomtatópapírra került kinyomtatásra.

(30) Egyéb: Szerződő Felek a jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a Ptk. és a Ftv. rendelkezéseit tekintik mérvadónak.

Budapest, 2026. március 18.	Nógrádmegyer. 2026. március 19. 07.20
Végh András	Rácz Roland Rokkó
eladó	vevő

VI. Ügyvédi ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Wichmann Ákos ügyvéd (Wichmann Ügyvédi Iroda - lajstromszám: 1030, KASZ szám: 36071586, e-mail cím: wichmann@outlook.hu, székhely: 1138 Budapest, Úszódaru utca 4. fszt. 6.) tanúsítom, hogy Eladó magát érvényes személyi igazolvánnyal azonosította és a jelen okiratot saját kezűleg írták alá. Ezért a jelen szerződést Nógrádmegyeren, 2026. március 19. napján ellenjegyzem.

nyilatkozat megkötésének kezdő napja: 2026.03.19.

nyilatkozat megkötésének utolsó napja: 2026.03.19.

ELN HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI

nyilatkozat megkötésének kezdő napja: 2026.10.2

Datum:

Chapman