



Dr. Kalinics Zsáklín ügyvéd
3070 Bátortereny, Ózdi út 56. 1. emelet 5., T.: 0620/4698294.
e-mail: drkalinicszsaklin@gmail.com

Nagybátony, Városi Kormányhivatal	
2026. JÚLI 03.	149.
591044	

Ingyen adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Sándor Oszkár (születési neve: , született: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , lakcíme:

3128 Vizslás, Bartók Béla út 15., magyar állampolgár), eladó (továbbiakban: **Eladó**)
másrészről

Szomszéd Ferenc (születési neve: , született: , anyja neve: ,
személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , lakcíme: 3078

Bátortereny, Kosztolányi Dezső út 17., magyar állampolgár, agrárkamara nyilvántartási száma: ,
földműves, mint a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti helyben
lakó szomszédként elővásárlásra jogosult személy), vevő (továbbiakban: **Vevő**) (Eladó és Vevő
továbbiakban együttesen: **Felek/Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1. Eladó egészhez viszonyított 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a NVKH Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1. (3100 Salgótarján, Május 1. út 79/A.) ingatlan-nyilvántartásában:

1.1. **Bátortereny, külterület 024/12 hrsz.** alatt felvett, „szántó” művelési ágú, 1 ha 8180 m²
alapterületű, 24 AK értékű ingatlan (amelyből 3 minőségi osztály 1216 m², 2,43 AK érték, 4
minőségi osztály 9432 m² 13,96 AK értékű, 5 minőségi osztály 7532 m² 7,61 AK értékű terület)
(a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Eladó tulajdonjogát a Földhivatal Online rendszeréből lekért, E- hiteles tulajdoni lap
(INyer/TULLAP/20260824/29782) igazolja, amelynek tanúsága szerint az Ingatlant terheli:

2.1. a tulajdoni lap III. részének 2. bejegyzése szerinti, 42263/2011.08.26. számú határozattal az
MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára bejegyzett vezetékgig a VMM-206/2011.
engedélyszámú (7490 Nagybátony-Zagyvapálfalva 20kV-os fennálló vezetékgig rendszer javára a
vázrajz szerinti 425 m² területre;

2.2. a tulajdoni lap III. részének 3. bejegyzése szerinti, 44355/2011.09.29. számú határozattal az
MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára bejegyzett vezetékgig a VMM-221/2011.
engedélyszámú (7491 Nagybátony-Siküveggyár I. 20kV-os fennálló vezetékgig rendszer javára a
vázrajz szerinti 372 m² területre;

2.3. a tulajdoni lap III. részének 4. bejegyzése szerinti, 49354/2011.11.24. számú határozattal az
MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft., mint jogosult javára bejegyzett vezetékgig a VMM-412/2011.
engedélyszámú (18263 Salgótarján állomás 1. sz. 20kV-os fennálló vezetékgig rendszer javára a
vázrajz szerinti 372 m² területre.

Egyéb vonatkozásban az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentes, az Ingatlan tulajdoni lapján
széljeggy nem szerepel.

Sándor Oszkár
Eladó

Szomszéd Ferenc
Vevő

Dr. Kalinics Zsáklín
ügyvéd

3. Eladó az alábbiak szerint nyilatkozik az Ingatlannal kapcsolatosan:

- ❖ Szavatul azért, hogy az Ingatlan – a jelen Szerződés I.2. pontjában foglalt kivételtől eltekintve - per-, teher-, igény- és jelzálogmentes, valamint az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincs, továbbá harmadik személynek olyan, az Ingatlannal kapcsolatos joga nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését, az Ingatlan használatát, valamint a jelen Szerződés megkötését és hatályát korlátozza vagy akadályozza és amelyről az Eladó nem tájékoztatta Vevőt.
- ❖ Eladó nyilatkozik, hogy az Ingatlan tekintetében hatályos használati megállapodása senkivel nem áll fenn.
- ❖ Eladó szavatul azért, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a jelen Szerződés aláírásának napján a valóságnak megfelelnek, azon sem Eladó, sem pedig felhatalmazás alapján harmadik személy, változtatásokat nem kezdeményezett.

II. Vételárral és annak megfizetésével kapcsolatos rendelkezések

4. Eladó a jelen Szerződés aláírásával örökre és visszavonhatatlanul eladja, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban, per-, teher-, igény- és jelzálogtól mentesen, egészhez viszonyított 1/1 arányban megvásárolja adásvétel jogcímén, Eladónak az Ingatlanban meglévő 1/1 tulajdoni hányadát **3.900.000,- Ft, azaz Hárommillió-kilencszázezer forint**, a Felek által kölcsönösen kialakított vételárért. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát annak állagára és a jelen Szerződésben foglaltakra tekintettel kifejezetten értékarányosnak tartják, azt az összes körülmény gondos mérlegelése útján, közös megegyezésük mentén alakították ki. *Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, vagy az Ingatlan forgalmi értékét, hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.*
5. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlan teljes vételárát a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megfizette Eladó részére, annak számú bankszámlaszámára történő utalás útján, aki a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri, megerősíti és nyugtázza. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésbe foglalt eladói bankszámlaszám helyesen került rögzítésre, azt a Szerződés aláírását megelőzően maguk is ellenőrizték, ekként a bankszámlaszámban felmerülő esetleges adathiba miatt okiratszerkesztő ügyvéd felelősségét kizárják. Eladó az általa megadott számlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő, joghatályos teljesítésként fogadja el.
6. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a jelen Szerződésre vonatkozó hatósági jóváhagyási eljárás eredményeképpen a jelen Szerződés nem a jelen szerződés szerinti Vevő tekintetében hatályosul, azaz más (elővásárlásra jogosult) ajánlattevő lesz a jogosult a vevői pozíció betöltésére, az esetben a jóváhagyás szerinti vevő fizeti meg a vételárát a szerződésnek megfelelően Eladó részére. Ebben az esetben Eladó a teljes vételárát a hatósági határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles visszafizetni jelen Szerződés szerinti Vevő részére.

III. Tulajdonjog és birtok átruházásával kapcsolatos nyilatkozatok

7. A teljes vételár megfizetésére figyelemmel Eladó és Vevő a jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz – valamint kifejezetten kérik is az illetékes földhivataltól -, hogy az Ingatlanra vonatkozóan Eladó tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásból, az Ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre, míg Vevő tulajdonjoga egészhez viszonyított 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Sándor Oszkár
Eladó

Szomszéd Ferenc
Vevő

Dr. Kalinics Zsáklín
ügyvéd

8. Felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő birtokába adta. Vevő a birtokbaadás napjától élvezi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt. Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokbaadást követően, azonban a hatósági jóváhagyást megelőzően végzett bármilyen munkálatot, értéknövelő beruházást az Ingatlan tekintetében kizárólag saját kockázatára végez, a jelen Szerződés II.6. és V.9. pontjában foglalt tájékoztatásra is figyelemmel.
9. Eladó a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik, Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a jelen Szerződés aláírásakor még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem terheli.

IV. Vegyes rendelkezések

10. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdése értelmében az erre jogosultaknak elővásárlási joga áll fenn. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak azon rendelkezésről, miszerint az Ingatlan tekintetében az elővásárlási jogosultakkal közölni kell a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak alapján az ajánlatot. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkezik, a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja szerint, mint helyben lakó szomszéd földműves.
11. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a jelen Szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan 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 – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
12. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdésében foglaltak alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás), továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
13. Vevő a jelen Szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 68/C. §-ában foglaltak szerinti részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
14. Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában együttesen kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek ingatlan feletti rendelkezési-, illetve szerzési képességük jogszabály vagy hatósági határozat által kizárva vagy korlátozva nincs, ügyletkötési képességük teljes és csorbíthatatlan.
15. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik jogszabályi (Földforgalmi tv.), szerzési korlátozásba, a Földforgalmi tv. 16. § (1) (2) bekezdésben meghatározott földszerzési maximum vagy birtokmaximum mértékébe.
16. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díja, valamint a jelen Szerződés ügyvédi munkadíja Vevőt terheli. Szerződő Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatosan fizetendő költségekről, így különösen, de nem kizárólag a jelen jogügylethez kapcsolódó adó- és illeték fizetési kötelezettségekről és azok mértékéről teljes körű kioktatást kaptak okiratszerkesztő ügyvédtől.

Sándor Öszkár
Eladó

Szomszéd Ferenc
Vevő

Dr. Kalinics Zsáklín
ügyvéd

Felek rögzítik, hogy Vevő az Itv. 26.§(1) bekezdés p) pontjában rögzített illetékmentességet igénybe kívánja venni, azaz vállalja, hogy a termőföldnek a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig: a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

17. Szerződő Felek kijelentik, hogy egymással szemben semmilyen adatot, körülményt, vagy tényt nem titkoltak el, illetve hallgattak el, amely a jelen Szerződéssel kapcsolatos kötelek teljesítését és jogosultságuk gyakorlását utóbb korlátozná, vagy kizárná. Erre figyelemmel utóbb egyik Szerződő Fél sem hivatkozhat a szerződés érvénytelenségére tévedés, vagy megtévesztés jogcímén.
18. A jelen Szerződést a Szerződő Felek csak írásban és közös megegyezéssel módosíthatják, a szóban közölt módosítás érvénytelen. A jelen Szerződés a Szerződő Felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. A Szerződő Felek kijelentik, hogy minden korábbi, a jelen Szerződéssel ellentétben álló kijelentésük ezennel hatályát veszti.
1. Jelen Szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak minősül. Szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a kifüggesztési, valamint a Kormányhivatal előtti eljárásban való képviseletükkel, valamint Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való képviseletükkel ezennel meghatalmazzák Dr. Kalinics Zsaklin ügyvédet (3070 Bátortereny, Ózdi út 56. 1. emelet 5., KASZ: 36062469), aki a jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével egyidejűleg akként nyilatkozik, hogy a meghatalmazást elfogadja. Szerződő Felek felhatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Szerződés, illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyilvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa. A jelen meghatalmazás határozatlan ideig, a Szerződő Felek általi visszavonásáig érvényes, de legkésőbb az ingatlanügyi hatóság döntésével megszűnik. Szerződő Felek felhatalmazzák továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jelen Szerződés, illetve a kapcsolódó okirat(ok) esetleges nyilvánvaló hibáit (így különösen elgépelés, név, szám, egyéb adat elírás) kijavítsa. ***Vevő meghatalmazza továbbá okiratszerkesztő ügyvédet, hogy nevében eljárva az illetékes NAV-hoz a B400E NAV-adatlapot elkészítse és elektronikusan helyette és képviseletében benyújtsa. Okiratszerkesztő ügyvéd ezen meghatalmazást a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja. Jelen meghatalmazás nem terjed ki a tulajdonjog bejegyzéséről szóló földhivatali határozat és a NAV határozat átvételére.*** Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes hivatal döntést tartalmazó határozatát az eljáró ügyvéd részére elektronikus úton, a Felek részére a hivatalos elérhetőségükön keresztül – ügyfélkapun vagy postai úton - küldi meg. A közlés joghatásai a képviselőnek való kézbesítéssel állnak be.
19. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Inyvt., a Földforgalmi törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadóak.
20. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: **Pmt.**) 73.§ (1) b) pontja alapján azonosítási kötelezettsége áll fenn a Felek adatai vonatkozásában.

Sándor Oszkár
Eladó

Szomszéd Ferenc
Vevő

Dr. Kalinics Zsaklin
ügyvéd

Felek adatai a Pmt. rendelkezéseinek megfelelően a jelen Szerződésben rögzítésre kerülnek, a Felek által nyújtott adatszolgáltatás, valamint az általuk bemutatott és a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződéses kapcsolat fennállása során kötelesek haladéktalanul, de legkésőbb a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni, ha a fentiekben rögzített azonosítás során megadott adataikban bárminemű változás áll be. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § foglalt azonosítási kötelezettségéről, így a természetes személy által bemutatott okmányok megfelelőségének vizsgálatára irányuló, valamint a nem természetes személy adatainak helyességének ellenőrzésére szolgáló adatigénylésről, amely adatigényléshez a Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a személyes adataikat tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készít.

21. Szerződő Felek a jelen 5 (öt) oldalból és 21 (huszonegy) pontból álló Szerződést elolvasás, közös értelmezés és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Bátonyterenye, 2026. augusztus 28.

Sándor Oszkár
Eladó

Szomszéd Ferenc
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Bátonyterenyén, 2026. augusztus 28. napján:

Dr. Kalinics Zsaklin
ügyvéd
3070 Bátonyterenye, Ózdi út 56. 1/5.
KASZ: 36062469

Dr. Kalinics Zsaklin
3070 Bátonyterenye, Ózdi út 56. 1. emelet 5.
KASZ: 36062469

KÖZZÉTÉTEL NAPJA: 2026. 10. 12.

AZ ELŐVÁRÁSIKÉREK SZÜKSÉGES FOGYATKOZATÁNAK
MEGTÉTELKÉREK VITUA ÁLLÓ HATÁRIDŐ

ELSŐ NAPJA: 2026. 10. 13.

UTOLSÓ NAPJA: 2026. 11. 11.

HA A HATÁRIDŐ SZÜKSÉGES!



Bátonyterenyei Polgármesteri Hivatal
16. Bognár Adrián