

Kert ingatlanra vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott
vételi ajánlattal egységes okiratba foglalt

2026. SEPT 3. O.

J91111

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Hisbéli András

, magyar állampolgár, 2600 Vác, Kápolna u. 7. sz. alatti lakos), mint Eladó – a továbbiakban: **Eladó**,
másrészről
Hocza Péter

, magyar állampolgár); 1165 Budapest, Olga u. 14. I/2. szám alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban,
mint **Vevő1** és
Nagy Orsolya Szonja

, magyar állampolgár); 1165 Budapest, Olga u. 14. I/2. szám alatti lakos, mint **vevő**,
a továbbiakban, mint **Vevő2** – Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: mint **Vevők** –

Eladó és Vevők (a továbbiakban együtt: Felek vagy Szerződő Felek) között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál vezetett ingatlan nyilvántartásban **Alsópetény, Külterület, 031/130** hrsz. alatt felvett, összesen 1042 m² alapterületű, összesen 2,16 AK értékű ingatlan, amely kert művelési ágban van nyilvántartva (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanon felépítmény, ültetvény, illetve az értéket növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
Felek rögzítik, hogy a szerződéskötést megelőzően Eladó tájékoztatta Vevőket, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi tv.”) rendelkezései szerint termőföld, ezért annak átruházása során a Földforgalmi tv. rendelkezései irányadók és a Földforgalmi tv. 18.§-ban meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg.
Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 23-30. §-ai szerint az adásvételi szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. Az adásvételi szerződés a hatósági jóváhagyással a megkötés időpontjára visszamenőlegesen válik hatályossá a Ptk. 6:118. § szerint. A hatósági jóváhagyásig egyik Fél sem tehet semmit, ami a másik Fél jogát csorbitja vagy meghúszítja. Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, úgy az adásvételi szerződés nem lép hatályba és annak teljesítése nem követelhető.
2. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a szerződés 1. pontjában körülírt ingatlan tehermentes, valamint hogy hatályos, illetve még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.
3. Eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező földingatlan per-, teher-, igény- szolgálat-, valamint adók módjára behajtható köztartozás alóli mentességéért. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevők az ingatlant megtekintett jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadják.
4. Eladó eladja, Vevők pedig egymás között 1/2 – 1/2 arányban megveszik Eladónak a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan vonatkozásában bejegyzett 1/1 tulajdoni hányadát a jelenlegi megtekintett állapotban.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozó vételár a felek közötti alku eredménye és nem négyzetméter és aranykorona elszámolású. Ennek megfelelően a felek megerősítik, hogy az ingatlanra vonatkozó vételárát kölcsönösen egybehangzó akaratuk alapján alakították ki.
5. Felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát **8.200.000,-Ft (azaz Nyolcmillió-kétszázezer forint)** összegben állapítják meg.
6. Felek megállapodnak, hogy a Vevők az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének biztosítékeként a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg Eladó Otp Banknál vezetett számu bankszámlájára átutalással megfizetnek az Eladó részére 820.000,-Ft (azaz Nyolcszázhuszezer forint) összeget **foglaló jogcímén**, az Eladó a foglaló összegének hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával

Hisbéli András
Eladó

Hocza Péter
Vevő1

Nagy Orsolya Szonja
Vevő2

Ellenjegyzem, Bp. 2026.09.28.
Dr. Jeszenszky Csaba
Eljáró ügyvéd

Dr. Jeszenszky Csaba
ügyvéd
1094 Bp., Liliom u. 38. II/1.
KASZ: 36062264

elismeri és nyugtázza. Az ingatlan adásvételi szerződés hatályosulása esetén a jelen pontban körülírt foglaló összege a fenti 5. pontban körülírt vételárba beszámít. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor, úgy a megkötésért felelős Fél az adott foglalót elveszíti, illetőleg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszaadni. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a fenti megkötés esetén a foglaló összegét egyben káratartalványnak tekintik és akként fogadják el. Felek rögzítik továbbá, hogy ha az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv bármely okból megtagadja, az egyik Félnak sem felróható megkötési oknak minősül, ezért a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazandók, az adott foglaló egyszeres összegben Vevőknek 15 napon belül visszajár.

7. Felek megállapodnak, hogy Vevők az Ingatlan fennmaradó vételárát, azaz összesen **7.380.000,-Ft (azaz Hétmillió-háromszáznyolcvanezer forint)** összeget a szerződés hatósági jóváhagyását rögzítő engedélyező kormányhivatali határozat kézbesítését követően 5 (öt) munkanapon belül fizetik meg az Eladó részére, Eladó nevén lévő, Otp Banknál vezetett számla bankszámlára történő átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.
8. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevők a teljes vételár megfizetésével 15 (tizenöt) napot meghaladó mértékű késedelembe esnek, az Eladó jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jelen szerződéstől érdekmúlás igazolása nélkül elállni.
9. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb hat hónapig fenntartja. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak és közösen kéri a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az 1. pontban körülírt ingatlanra Vevők javára $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányban adásvétel jogcímen. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevők hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtv. Vhr.) 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kéri és az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan eszmei hányadára adásvétel jogcímen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Vevők javára $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányban a teljes vételár megfizetéséig, de legfeljebb hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
10. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön letéti szerződés rendelkezései szerint, dr. Jeszenszky Csaba ügyvédnél (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 2-3.; eljáró ügyvéd: dr. Jeszenszky Csaba, KASZ: 36062264) ügyvédi tárgyi letétbe helyezi Vevők $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen történő bejegyzésének és saját tulajdonjoga törlésének engedélyezését tartalmazó feltétlen és visszavonhatatlan külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – melyet eljáró ügyvéd jogosult és köteles a teljes vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését valamint a teljesítés igazolását követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár jelen szerződésben leírt módon történt megfizetését követően haladéktalanul írásban (okirat postai megküldésével vagy közvetlen átadásával, továbbá e-mail útján a csaba.jeszenszky@jhlo.hu e-mail címre) nyilatkozik, hogy a teljes vételár részére szerződésszerűen megfizetésre került és ezen nyilatkozatot haladéktalanul megküldi a jelen szerződést készítő ügyvédnek, aki jogosult és köteles a tulajdonjog átruházási nyilatkozatot az Ingatlanügyi hatóság részére benyújtani és a Vevők tulajdonjogának bejegyzését kérni az Ingatlanügyi hatóságtól.
11. Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és kéri az illetékes Ingatlanügyi hatóságtól, hogy az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79.§-a alapján az 1 pontban körülírt ingatlan egésze tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét jegyezze fel az ingatlan tulajdoni lapjára.
12. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező 1. pontban meghatározott kert ingatlant Vevők a teljes vételár megfizetésének napján veszik bitokba (birtokátruházás napja) és a birtokbaadás napjától kezdődően viselik az ingatlan terhejt, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

Hisbéli András
Eladó

Hocza Péter
Vevő1

Nagy Orsolya Szónya
Vevő2

Ellenjegyzem, Bp. 2026.09.28.
Dr. Jeszenszky Csaba
Eljáró ügyvéd

Dr. Jeszenszky Csaba
ügyvéd
1094 Bp., Liliom u. 38. II/1.
KASZ: 36062264

13. Felek kijelentik, hogy mindhárman teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük teljes és csorbitatlan, a szerződéskötésnek törvényes akadálya nincs.
14. Vevők kijelentik, hogy a Földforgalmi tv 5.§ 7. pontjában foglaltak szerint nem minősülnek földművesnek.
15. Vevők jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a **földet a tulajdon megszerzésétől számított 5 évig más célra – a 2013.évi CXXII. törvényben meghatározott kivételekkel - nem hasznosítják.**
16. Vevők kijelentik, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**), továbbá a szerzést megelőző 5 éven belül velük szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
17. **Vevők kijelentik továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt földingatlan tulajdonjogának megszerzése nem sérti a 2013.évi CXXII. törvény 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokszerzési maximumot. Vevők kijelentik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.**
18. Vevők elfogadják és tudomásul veszik, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a 14-17. pontok szerinti nyilatkozatuknak valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.
19. Vevők kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező 1. pontban meghatározott földingatlan tekintetében sem jogszabály, sem pedig szerződés alapján elővásárlási jog nem illeti meg őket.
20. Jelen szerződés előkészítésével és megkötésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjakat, valamint a tulajdoni és földhasználati lapok beszerzésének költségeit a Vevők viselik, a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő további költségeket és díjakat - beleértve a hatósági eljárási és a közzététellel kapcsolatban felmerülő költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás (földhivatali) szolgáltatási díjat is – a Vevők kötelesek viselni.
21. Szerződő Felek megbízzák dr. Jeszenszky Csaba ügyvédet (1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 2-3. IV/18., kamarai azonosító száma: 36062264), a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a B400 nyomtatvány elkészítésével és Nemzeti Adó- és Vámhivatalhoz történő benyújtásával, a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés hatósági jóváhagyása iránti kérelem és a tulajdonjog bejegyzési engedély ingatlanügyi hatóságához történő benyújtásával és az adásvételi szerződés alapján induló hatósági jóváhagyás iránti közigazgatási illetőleg a Vevők tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes kormányhivatal (földhivatal) előtt teljes jogú képviselőjükkel. Megbízott a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés aláírásával elfogadja és vállalja a Felek képviselőtét. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen, a szerződés lényegi tartalmának változtatása nélkül elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, hogy azok helyesen kerültek feltüntetésre a szerződésen.
22. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül a 2013.évi CXXII. törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltak szerint meg kell küldeni az illetékes a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés hatósági jóváhagyása érdekében. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá, megkötésének időpontjára visszamenőleg.
23. Abban az esetben, ha a jelen szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy a helyi földbizottság megtagadja – a Felek eltérő nyilatkozata hiányában – a szerződés automatikusan megszűnik (bontó feltétel) a hatósági határozat vagy a helyi földbizottság állásfoglalásának Eladó által történő kézhezvétele napján. Ez esetben Felek maguk viselik a jelen szerződés előkészítésével kapcsolatosan felmerült költségeiket.
24. Jelen adásvételi szerződést a 2013.évi CXXII. törvény szerinti elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy az Eladónak az adásvételi szerződést a más törvényen és megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. A Felek együttesen kijelentik, hogy tisztában vannak azzal is, amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult tesz elfogadó nyilatkozatot, úgy ő lép az adásvételi

Hisbéli András
Eladó

Hocza Péter
Vevő1

Nagy Őrsolya Szonja
Vevő2

Ellenjegyzem, Bp. 2026.09.28.
Dr. Jeszenszky Csaba
Eljáró ügyvéd

Dr. Jeszenszky Csaba
ügyvéd
1094 Bp., Liliom u. 38. II/1.
KASZ: 36062264

szerződés szerinti Vevők helyébe. Az Eladót olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában a jelen adásvételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

25. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés teljesítése során fokozott együttműködésre kötelesek, egymás teljesítését kötelesek kölcsönösen elősegíteni, a szükséges tájékoztatásokat és nyilatkozatokat egymás irányába haladéktalanul megtenni. A szerződés bármely okból történő meghíúsulása esetén kötelesek az eljáró ügyvédet haladéktalanul értesíteni.
26. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv (2013. V. tv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet valamint az Ingatlannyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény, az új Inyvt. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm.r., valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti rendelkezésekről, valamint egyes, az ingatlannyilvántartással, területrendezéssel, településrendezéssel kapcsolatos és kulturális tárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi CXLVI. törvény (a továbbiakban: „Átmeneti tv.”) rendelkezései az irányadók.
27. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) - alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevők adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Eladó és Vevők jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
27. Vevők nyilatkoznak arról, hogy **vállalják** az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) szerinti kötelezettségeket.
28. A Felek kifejezetten kéri a 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 85. § (2) bekezdésére figyelemmel, hogy a földhivatali határozatot az illetékes földhivatal számukra közvetlenül kézbesítse.
29. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést elolvasták, megértették, annak tartalmára vonatkozóan felvilágosítást kaptak, azt elolvasás után jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy ezen szerződést a megbízott ügyvéd akaratuknak megfelelően készítette el, és azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek kijelentik, hogy adó-és illetékfizetési kötelezettségükről a szerződést készítő ügyvédtől részletes felvilágosítást kaptak. Jelen szerződés 8 eredeti példányban, melyből 1 példány biztonsági okmányon készült, valamennyi példány 2 lapon 4 oldalon 29. pontból áll, és melyet a felek – mint akaratukkal mindenben egyezőt – elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag aláírtak, és aláírás után 1-1 eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2026. szeptember 28.

Hisbéli András
Eladó

Hocza Péter
Vevő1

Nagy Orsolya Szonja
Vevő2

Ellenjegyzem:
Dr. Jeszenszky Csaba ügyvéd
1122 Budapest, Magyar Jakobinusok tere 2-3. IV/18.
Budapest, 2026. szeptember 28.
KASZ: 36062264

Dr. Jeszenszky Csaba
ügyvéd
1094 Bp., Liliom u. 38. II/1.
KASZ: 36062264

Áradék:

Kifüggesztve: 2026. 10. 13.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 13.

Levéve: 2026. 11. 12.

A nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 11. 11.

A határidő jogvesztő.

elt.: Nexsa, 2026. 10. 12.



Hisbéli András
Eladó

Hocza Péter
Vevő1

Nagy Orsolya Szonja
Vevő2

Ellenjegyzem, Bp. 2026.09.28.
Dr. Jeszenszky Csaba
Eljáró ügyvéd

Dr. Jeszenszky Csaba
ügyvéd
1094 Bp., Liliom u. 38. II/1.
KASZ: 36062264