

A Szerződés megkötésekor a felek az alábbiakban megállapodtak:  
Az előhaszonbérletre/elővásárlásra jogosult  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:  
2026.10.20-tól 2026.11.18-ig.  
Felhívom a figyelmét, hogy fenti határidő jogvesztő.

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Hirdetotabláról levéve:

mely létrejött egyrészről

**Kiss Roland László** (szül. név: ..., anyja neve: ..., szül. hely és idő: ..., személyi szám: ..., adóazonosító: ..., lakcím: 2659 Érsekvadkert, Gárdonyi Géza út 56., magyar állampolgár, bankszámlaszám: ..., mint eladó.

**Kiss Arnold** (szül. név: ..., anyja neve: ..., szül. hely és idő: ..., személyi szám: ..., adóazonosító: ..., lakcím: 2660 Balassagyarmat, Felsőmalom utca 55., magyar állampolgár, bankszámlaszám: ..., mint eladó,

**Kiss Árpád** (szül. név: ..., anyja neve: ..., szül. hely és idő: ..., személyi szám: ..., adóazonosító: ..., lakcím: 2659 Érsekvadkert, Gárdonyi Géza út 56., magyar állampolgár, bankszámlaszám: ..., mint eladó, a továbbiakban: **Eladók**, másrészt

**Holman Józsefné** (születési név: ..., állandó lakcím: 2659 Érsekvadkert Búcsú utca 9., anyja neve: ..., szül.: ..., szem. azonosító: ..., adóazonosító jel: ..., Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási száma: ..., Öst. családi gazd. nyilv. tart. száma: ..., állampolgársága: magyar, bejegyzett földműves), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- Eladók - Kiss Roland László 1/3, Kiss Arnold 1/3, Kiss Árpád 1/3 - **mindösszesen 1/1** részbeni tulajdoni hányadát képezi az ingatlan nyilvántartásban az **Érsekvadkert, külterület 0222/46 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1 ha 2108 m<sup>2</sup> alapterületű, 21,26 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlanhányad egyebekben tehermentes. Az ingatlant használja az Érsekvadkert Húsbaromfi Kft. haszonbérlet jogcímén, 2023.01.01-től 2026.12.31-ig, bérleti díj: 1.500,- Ft/Ak/Év; 2027.01.01-től 2030.12.31-ig, bérleti díj: 1.850,- Ft/Ak/Év; 2031.01.01-től 2034.12.31-ig, bérleti díj: 2.200,- Ft/Ak/Év.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlan a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatát, amely szerint az ingatlan tehermentes és annak per-, teher és igénymentességéért az Eladók szavatolnak.
- Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján megfelel a 16. §-ban foglalt feltételeknek és az 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, és jogosult adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.
- Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladók eladják fejenkénti 1/3 tulajdoni hányadukat, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt **mindösszesen 1/1** ingatlanhányadot **mindösszesen 2.100.000,- Ft**, azaz kettőmillió-százezer forint vételáron adásvétel jogcímén, mely összegből Kiss Roland Lászlót illeti 700.000,- Ft, Kiss Arnoldot illeti 700.000,- Ft, Kiss Árpádot illeti 700.000,- Ft. Szerződő felek az ingatlan forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg. Az 1. pontban megjelölt mindösszesen 1/1 ingatlanhányad tekintetében elővásárlási jog gyakorolható a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően. Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása.
- A fent megjelölt ingatlanra eső teljes vételár, azaz a 2.100.000,- Ft jelen szerződés aláírását követően 3 napon belül megfizetésre kerül Eladók részére a fenti megosztásban átutalással az Eladók tulajdonát képező bankszámlaszámokra, akik az összegek jóváírását kötelesek a dragyvai@gmail.com e-mail címre küldött nyilatkozatban elismerni. Eladók a megadott bankszámlaszámokra történő teljesítést saját kezűkhöz történő joghatályos teljesítésnek fogadják el. Eladók a szerződés Vevővel történő jóváhagyásának hiányában kötelesek az átutalt vételár, a jóváhagyás megtagadásáról szóló tudomásszerzést követő 15 napon belüli, visszafizetésére. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési késedelem esetére Eladók minden megkezdett naptári nap után 20.000,- Ft késedelmi kötbér fizetésére kötelesek.
- Eladók jelen szerződés aláírásával már most **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a **saját tulajdonjoguk**, azaz Kiss Roland László 1/3, Kiss Arnold 1/3, Kiss Árpád 1/3 hányad, azaz a **mindösszesen: 1/1 tulajdoni hányad törlésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásból és a **Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén mindösszesen 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre** kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- Vevő kijelentik, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlant tekintve elővásárlási jog gyakorlására jogosult. Holman Józsefné Vevő a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja és a 18. § (4) bek. a) pontja szerint jogosult. Vevő nyilatkozik tehát, hogy olyan földművesként kívánja megvásárolni az ingatlant, aki helyben lakó földműves és aki őstermelők családi gazdaságának tagja. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult jelen szerződéstől az Eladókhoz címzett írásos nyilatkozattal elállni, ha a tulajdonjogának a bejegyzését megelőzően az 1. pontban leírt ingatlanhányadokra bármilyen teher kerül bejegyzésre.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő napon** esedékes, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárvészt. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan nincsen harmadik személy használatában. Szerződő felek kéri a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ténye feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.
- Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatos tulajdonszerzési, ill. elidegenítési képességük nem korlátozott és a Vevő a Földforgalmi törvény szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik jelen ingatlan tekintetében. Szerződő felek kijelentik továbbá, hogy jelen szerződést befolyásmentesen, szabad akaratukból kötötték, annak tartalmában nem tévedtek, a jelen szerződés megkötésére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely várakozás, továbbá a szerződés megkötésére senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyással.
- Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt tértivevényes postai küldeményként a jelen szerződésben megjelölt címre küldték meg. A fentiek szerint tértivevényes postai küldemény - ellenkező bizonyításig - a postára adástól számított 5. munkanapon megérkezettnek minősül.
- Eladók feltétlen és kifejezett szavatosságot vállalnak az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-teher- és igénymentességéért. Kijelentik, hogy az ingatlan adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

Kiss Roland László, Eladó

Kiss Arnold, Eladó

Kiss Árpád, Eladó

Holman Józsefné, Vevő

§ Dr. Zagvyai Zsanett ügyvéd §  
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász  
2651 Rétság, Kőrányi Frigyes utca 2.  
ASZ: 53569349-1-32  
Dr. Zagvyai Zsanett, ügyvéd

12. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagvyai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: [drzagvyai@gmail.com](mailto:drzagvyai@gmail.com), tel.: 20/423-0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ú-116172), hogy jelen okiratot és mellékleteit megszerkessze és hogy képviselőtűket a földhivatali eljárásban az ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, meghatalmazzák a felek az Eladók tulajdonjogának törlesztésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére valamint, hogy esetlegesen jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és beadja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa. Eladók meghatalmazzák továbbá az illetékes jegyző előtti eljárásra, kézbesítési címként irodájának feltüntetésére. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratban foglalt meghatalmazása alapján elvégezze. Felek adataikat megtekintették és azok helyes feltüntetéséért felelősséget vállalnak. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja aláírásával.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek az igazolványaik fénymásolásához hozzájárulnak.

14. Szerződő 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 tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlanok adás-vételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

15. Vevő - büntetőjogi felelőssége tudatában tett - nyilatkozatai:

- Vevő nyilatkozik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p.) pontja alapján a tulajdonszerzése illetékmentes, az adásvétel folytán tulajdonába kerülő termőföldeket a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldeket mezőgazdasági célra hasznosítja.
- Vevő vállalja, hogy a föld 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 törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (4) bek. alapján, amennyiben az 1. pontban megjelölt ingatlan harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és annak megszűnését követő időre az előző pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- Vevő nyilatkozik a Földforgalmi törvény 16. §-a alapján, hogy a jelen adásvétellel a tulajdonába kerülő földdel együtt - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával - a tulajdonában (hasznélvezetében) lévő föld terület nagysága a 300 hektárt nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld terület nagysága az 1200 hektárt.
- Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

16. A Vevő kijelenti tehát, hogy a tulajdonszerzése nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges törvényi feltételnek.

17. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződés kettő sorszámozott oldalt, tizenhét pontot tartalmaz, és nyolc, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a szerint egy példány tekintetében biztonsági kellekekkel rendelkező okmánya nyomtatott szerződés -, melyet Szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Érsekvadkert, 2026. 09. 20. napján

Kiss Roland László, Eladó

Kiss Arnold, Eladó

Holman Józsefné, Vevő

Kifüggesztve: 2026. 10. 19.

Kiss Árpád, Eladó  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:

20. 26. 10. 20. -tól 2026. 11. 18. -ig.

Felhívom a figyelmet, hogy fenti határidő jogvesztő.

Hirdetéstábláról levéve:

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagvyai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nytt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Érsekvadkert, 2026. 09. 20. napján.

Dr. Zagvyai Zsanett, ügyvéd

Dr. Zagvyai Zsanett ügyvéd  
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász  
2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2.  
ASZ: 53569349-1-32  
KASZ: 36072812