A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Beérk.idő.: 2026 OKT 09.
Mell.:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Vandornyik Nándor**

[illegible] 3133 Magyargéc, Ady Endre út 44. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: eladó) másrészről

Kovács Gábor

[illegible] 3170 Szécsény, Rimóci út 56 szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy az eladónak kizárólagos tulajdonát képezi a **magyargéci– külterületi – 020/2. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 2 ha 9421 m2 területű, 43,54 AK értékű ingatlan, amelyet terhel vezetékjog Magyargéc Község Önkormányzata javára 233 m2 területnagyságra, egyebekben az ingatlan teher-, per és igénymentes.
Szerződő felek rögzítik, hogy a vevőt elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e) pont alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, A vevőt továbbá elővásárlási jog illeti meg a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés a.) pontja alapján illeti meg, mint őstermelők családi gazdaságának a tagját (nyilvántartási száma: OCSG-00072222, nyilvántartásba vevő hatóság: NÉBIH) , illetve a 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés b.) pontja alapján fiatal földműves.
2./ Eladó a fent megjelölt vezetékjog terhe mellett, egyebekben teher- per- és igénymentesség szavatolása mellett kizárólagos tulajdonát képezi a **magyargéci– külterületi – 020/2. hrsz.** alatt felvett, szántó megjelölésű, 2 ha 9421 m2 területű, 43,54 AK értékű ingatlant eladja a vevőnek a vele kölcsönösen megállapított összesen: 7.000.000,-Ft, azaz Hétmillió Forint vételárért.
3./A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlant 1/1 arányban az ott kitett vételárért megveszi, a vételárat az alábbiak szerint teljesíti az eladónak:
- a vételárból pozitív hitelbírálat esetén a hitel utalást megelőzően a vételár 10%-át- összesen: 700.000,-Ft-ot, azaz Hétszázezer Forintot az eladónak az OTP Banknál vezetett 11773418-01179538. szám alatti bankszámlájára, aki ezen összeg hiánytalan átvételét jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétben elhelyezett okirattal igazol és nyugtáz.
- a vételárból fennmaradó 6.300.000,-Ft-ot, azaz Hatmillió-háromszázezer Forintot az OTP Banktól igényelt hitel termőföldvásárlási célú kölcsönből teljesíti legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 90 napon belül. Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételár megfizetését az OTP Bank Nyrt. az eladónak teljesítse átutalással az OTP Banknál vezetett 11773418-01179538. szám alatti bakszámlájára. Eladó kijelenti, hogy a fenti fizetési számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott fizetési számláján jóváírásra kerül.
4./ Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy a Földhivatal a Ptk. 6:216. § (1) – (3) bekezdésére is figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontjában és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet 45. §-ában foglaltak alapján az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jogot jegyezze be a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapig- a vevő javára 1/1 arányban- . A szerződő felek jelen okirat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kérik az illetékes Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának

dr. Fábián Erzsébet
ügyvéd
3170 Szécsény, Kossuth út 16.
Tel/fax: 32/370-669
Adószám: 49259573-1
KASZ: 36068285

elmaradása esetén a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Az eladó a teljes vételár megfizetésekor külön okiratban – bejegyzési engedély (lemondó nyilatkozat) – feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban a vétel tárgyát képező ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztessék, tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A tulajdonjogról lemondó nyilatkozat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést szerkesztő ügyvédnél letétben kerül elhelyezésre a letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd – külön letéti igazolásban - írásban igazolja, valamint mint letéteményes a szerződés aláírásával hitelesít is a Bank részére. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjogról lemondó nyilatkozatot – tulajdonjog bejegyzési engedélyt - az eljáró letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a vételár eladók részére történt maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul az illetékes földhivatal felé benyújtani. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 2 munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

Felek rögzítik, hogy eladó az utolsó vételárrészlet folyósításáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a letéteményes ügyvédet. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé, és eljáró ügyvéd a vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatát a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő- megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- bármely vételárrészre nézve eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt formában
- utalással teljesített vételárrész tekintetében az utalást teljesítő hitelező eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten utasítja a letéteményes ügyvédet arra, hogy a jelen pontban rögzített letéti rendelkezésekről, illetve a bejegyzési hozzájárulások letétbe vételének tényéről a folyósító hitelintézet kérése esetén igazolást adjon ki. Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el. A letétkezelő ügyvéd a kölcsön folyósítását követően a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 2 munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz.

Vevő köteles a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követő 2 munkanapon belül igazolni a folyósító hitelintézet felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

5./A szerződő felek magyar állampolgárok, elidegenítési, ill. tulajdonszerzési jogképességük nem korlátozott. Kovács Gábor kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. szerint földművesnek minősül.

6./ Vevő nyilatkozik arról, hogy a jogszabályban előírt kölcsön feltételeknek megfelel. a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben nem lenne jogosult a kölcsön összegére, vagy kevesebb összegű kölcsön lenne jogosult, úgy önerőből köteles helytállni az eladó felé és a megfizetés tényét kötelesek banki bizonylattal és ügyvéd által ellenjegyzett okirattal igazolni.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő a jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, Kovács Gábor vevő vállalja, hogy amennyiben az ingatlan másnak a használatában van a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem

dr. Szerdahelyi Fábián Erzsébet
ügyvéd
3170 Szécsény, Kossuth út 16
Tel/fax: 32/370-669
Adószám: 49259573-
KASZ: 36068282

hosszabbítja meg, annak leteltét követően a szerződés tárgyát képező földterület használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Kovács Gábor vevő vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig azt más célra nem hasznosítja. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § alapján a szerződés tárgyát képező földet hatályos, vagy a szerződés aláírásakor hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Szerződő felek rögzítik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatos az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

8./ Kovács Gábor jelen okirat aláírásával kijelenti azt, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhaszonbérleti díjtartozás), valamint kijelenti, hogy részarány tulajdonnal sem rendelkezik.

9./ Kovács Gábor kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg ellene, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ Kovács Gábor kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (2) és (3) bekezdése szerinti tulajdon-, és birtokszerzési korlátozásba, és a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bekezdése alapján sem ütközik szerzési korlátozásba, mert annak nagysága nem éri el a földszerzési maximumot.

11./ Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésekor lép, a birtokba lépés napjától kezdve viseli annak terheit és húzza hasznait.

12./ Szerződő felek rögzítik, hogy a kölcsön folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani. Ezek a jogok csak akkor gyakorolhatóak, ha ehhez a folyósító hitelintézet előzetesen írásban hozzájárul. A Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bank előzetes írásbeli hozzájárulásával a magyargéci– külterületi – 020/2. hrsz. alatt felvett ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy az OTP Bank Nyrt. által a vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételár rész az OTP Bank Nyrt. részére egy összegben annak törvényes kamatival együtt, a szerződés felbontását követően visszafizeti.

13./ Szerződő felek a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a kölcsön folyósítása esetén az OTP Bank Nyrt javára a kölcsön erejéig jelzálogjog, valamint ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom az szerződés tárgyát képező ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

14./ Vevő tájékoztatja az eladókat, hogy az OTP Bank Nyrt-vel kötött finanszírozási szerződés alapján vevő köteles az eladókkal kötött ingatlan adásvételi szerződést az OTP Bank Nyrt. részére benyújtani. Hivatkozott szerződés eredeti példányának OTP Bank Nyrt. részére történő megküldésének célja a finanszírozási szerződésben előírt feltételek teljesítésének, a a finanszírozás céljának ellenőrzése. Az OTP Bank Nyrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója az OTP Bank Nyrt. Általános Üzletszabályzatának 5. sz. mellékletét képezi, amely megismerhető az OTP Bank Nyrt. internetes honlapján. Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul veszi.

15./A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket a vevő viseli. A vevő kéri az őt megillető illetékkedvezmény alkalmazását, mert a termőföldet olyan földműveskén szerezi meg ellenérték fejében, amelyre vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától, 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.

Az eladó kéri az adómentesség megállapítását, mert a termőföldet olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély állattenyésztőnek adja el, aki a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig az állattartó telep takarmánykezelésére használja.

dr. Szerdzón. Szabián Erzsébet
ügyvéd
3170 Szécsény, Kossuth út 16.
Tel/fax: 32/370-669
Adószám: 49259573-1-32
KASZ: 36068285

Kovács Gábor kijelenti, hogy ezen feltételeknek megfelel és vállalja, hogy az adott határidőn belül továbbra is megfelel.

Szerződő Felek meghatalmazzák jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy ezen okiratot a tulajdonjog bejegyzése érdekében a Földhivatal részére nyújtsa be és a földhivatali eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje, valamint a vagyonszerzéssel összefüggő adóhivatali bejelentést elkészítse, azt mint meghatalmazott aláírja és benyújtsa. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási eljárásban jognyilatkozatok tételére is, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló

2021. évi C. törvényt érintő jognyilatkozatokra is. A jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzéssel és aláírással a fentiekben körülírt megbízásokat elvállalja. Jelen szerződés a tényvázlat szerepét is betölti.

Jelen szerződés a tényvázlat szerepét is betölti.

Kelt Nógrádmegyer, 2026. 09.20.

Vándornyik Nándor eladó Kovács Gábor vevő

Ellenjegyzem Nógrádmegyer, 2026. 09.20. napján :

dr. Serfőzőné dr. Fábián Erzsébet ügyvéd
3170 Szécsény, Kossuth u. 16.
KASZ.: 36068285

dr. Serfőzőné dr. Fábián Erzsébet
ügyvéd
3170 Szecseny, Kossuth út 16
Tel/fax. 32/370-669
Adószám: 49259573-1-32
KASZ: 36068285

Záradék:
A Kormányzati Portálon közzétéve: 2026.10.29.
A közlés kezdő napja: 2026.10.30.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30
napos határidő utolsó napja: 2026.11.30.
mely jogvesztő hatályú.
A levétel napja: 2026.12.01.

Nógrádmegyeri Közös Önkormányzati Hivatal Magyargécei Kirendeltsége 2.