

Közzététel időpontja: 2026. 10. 30.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 10. 31.
utolsó napja: 2026. 11. 30.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

mely létrejött egyrészről

Babicska Ferencné (szül. név:

a, anyja neve:

a, szül. hely és idő:

személyi szám:

adóazonosító:

21, lakcím: 2610 Nőtincs, Rakóczi utca 28., magyar állampolgár, bsz.:

0-

mint eladó, - a továbbiakban: **Eladó** -, másrésztől

Dr. Barna Kornél József (születési név:

sef. állandó lakcíme: 2610 Nőtincs. Béke utca 8., született:

, anyja neve: a, szem. azonosító:

Regisztrációs igazolás száma: 1

ELIR: AA1456118, NEBIH1035379547, bejegyzett földműves: 510077/2/2014. Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Osztály,

üzemközpont: Nőtincs, bt. 131 hrsz., állampolgársága: magyar), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

- Eladó 1/1 hányadú tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Felsőpetény, külterület 092/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, 4 ha 1087 m² alapterületű, 29.15 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlant terheli a Felsőpetény, kt. 092/4 hrsz. mindenkorai tulajdonosait illető átjárási szolgalmi jog. Az ingatlan egyebekben tehermentes.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az okirat szerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlanról a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatát, amely szerint az ingatlan tehermentes - kivéve a szolgalmi jogot - és annak egyéb per-, teher és igénymentességéért az Eladó szavatol. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján megfelelnek a 16. §-ban foglalt feltételeknek és jogosult adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.
- Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan mindösszesen **1/1** tulajdoni hányadát mindösszesen **4.500.000,- Ft**, azaz négy millió-ötszáz ezer forint vételáron adásvétel jogcímén. Szerződő felek az ingatlan forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg. Az 1. pontban megjelölt ingatlan 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 teljes vételár kifizetése, azaz **4.500.000,- Ft** Eladó részére Vevő által abban az esetben történik meg, ha a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása megtörtént a Vevővel. A kifizetés azt követő **5 napon belül esedékes az Eladó részére átutalással az általa megadott számlaszámára** (mely bankszámlaszámot az Eladó elfogadja és saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el), hogy a hatósági jóváhagyásról szóló határozatot Vevő, eljáró ügyvéd és Eladó kézhez kapták. Eljáró ügyvéd haladéktalanul köteles értesíteni a határozatról a Feleket, Eladó pedig haladéktalanul eljáró ügyvédet és a Vevőt. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést a Vevővel nem hagyja jóvá anyagi jogerősen, úgy a jelen szerződés a felek között megszűnik, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal, bármilyen külön jognyilatkozat nélkül és mindegyik fél maga viseli a szerződéskötéssel összefüggésben felmerült költségeit. A fentiekről történő tudomásszerzést követően a felek kötelesek az eredeti állapot helyreállításáról intézkedni.
- Fizetési késedelem esetén a Vevő a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles. 15 napon túli fizetési késedelem esetén jogosult az Eladó egyoldalú, ajánlott levélben a Vevőnek, valamint az illetékes Földhivatali Osztálynak is megküldött jognyilatkozattal elállni a jelen szerződéstől. A Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy ebben a fenti esetben a Földhivatali Osztály minden további nyilatkozata nélkül a jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásban keletkezett összes feljegyzést az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje és azon az eredeti - szerződéskötés előtti - állapotot állítsa helyre. Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár akkor tekintendő megfizetettnek, ha az összeg jóváírását az Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata igazolja. Eladó köteles a vételár jóváírásáról a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát haladéktalanul eljuttatni eljáró ügyvéd részére.
- Eladó már most aláírja azon okiratot 4 eredeti példányban, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a saját tulajdonjoga törlésre és a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében 1/1 tulajdoni hányadban az ingatlan-nyilvántartásba minden további jognyilatkozatuk nélkül bejegyezzék.** Felek a nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezték a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. Az ügyvéd az adásvételi szerződést és a nyilatkozatot akkor nyújthatja be a Földhivatali Osztályhoz, ha a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása, és a teljes vételár igazolt kifizetése is megtörtént.
- A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult jelen szerződéstől az Eladóhoz címzett írásos nyilatkozattal elállni, ha a tulajdonjogának a bejegyzését megelőzően az 1. pontban leírt ingatlanra bármilyen teher kerül bejegyzésre. Felek ügyvédi tájékoztatást követően kéri a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követően és a teljes vételár megfizetését követő napon** esedékes, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlan hasznát és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárvészt. Az ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt a vevő használja haszonbérlet jogcímén 2022. 01. 01. napjától 2026. 12. 31. napjáig. Haszonbérleti díj: 40 kg takarmánygabona/AK/év.
- Az 1. pontban megjelölt ingatlant a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja alapján** olyan földművesként vásárolja meg, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határáról közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlanról 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 megtevének, 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.
- Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-teher- és igénymentességéért, kivéve a szolgalmi jogot. Kijelenti, hogy az ingatlant adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

Babicska Ferencné Eladó

Dr. Barna Kornél József Vevő

Dr. Zagvai Zsanna ügyvéd
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korár
ASZ: 53569340-1-32
KASZ: 360771

12. Szerződő felek ezennel kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvédet (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., e-mail: drzagyvai@gmail.com, tel.: 20/423-0104, nyilvántartási száma és kamara megjel.: 11-045067 Nógrád Megyei Ügyvédi Kamara, ügyvédi ig. száma: Ü-116172), hogy jelen okiratot és mellékleteit megszerkessze, meghatalmazzák a felek az Eladó tulajdonjogának törlesztésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, eladó nevében a tulajdoni lap lekérésére, valamint, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély elkészítése, ellenjegyezze és a földhivatalhoz benyújtsa, és képviselőüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellátssa, meghatalmazzák eladó nevében a tulajdoni lap lekérésére, esetlegesen felek nevében jognyilatkozatot tegyen és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400 adatlapot kitöltse és beadja, és az ügylet adatait a Földhivatalon keresztül az NAV-hoz továbbítsa, ill. esetlegesen az illetékes jegyző előtt eljárjon és értesítési címként az iroda címe megjelölésre kerüljön. 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 tényvázatnak 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 Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabállyal 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. 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.

14. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan 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 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 haszonélvezetében lévő föld terület nagyságának a beszámításával - a tulajdonában (haszonélvezetében) 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.
- 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, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

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 irányadók.

Jelen szerződés kettő sorszámozott oldalt, tizenhét pontot tartalmaz, és hét, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerint egy példánya 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: Rétság, 2026. 09. 24. napján.

Babicska Ferencné, Eladó

Dr. Barna Kornél József, Vevő

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, ny.t.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétság, 2026. 09. 24. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2.
ASZ: 53569349-1-32
K.A.SZ.: 36072812