Nógrád Megyei Kormányhivatal
Szerv.egység: 591190 | 45.
Érk.időp.: 2026 OKT 20. | Mell.:
Érk.azon.: | Ügyin.:
Ikt.dátum: | Ikt.szám:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Petrovich Attila Ede (születési név: , Lakcím: 2120 Dunakeszi, Kossuth Lajos utca 30., született: , anyja neve: , szem. azonosító: , adóazonosító: , állampolgársága: , bankszámlaszám: , mint eladó, - a továbbiakban: **Eladó -**, másrészről
Vasas István János (születési név: , állandó lakcíme: 2643 Diósjenő, Dózsa György út 87., született: , anyja neve: , szem. azonosító: , adóazonosító jel: , állampolgársága: , bejegyzett földműves), mint vevő – a továbbiakban: **Vevő,** együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási száma:

1. Eladó **1/1 hányadú** tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Diósjenő, zártkert 2062 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1113 m² alapterületű, 1,47 AK kataszteri jövedelmű, gyümölcsös művelési ágú ingatlan. Értéke: 152.481,- Ft, melyből a föld értéke 130.000,- Ft az ültetvény értéke 22.481,- Ft. Eladó **1/1 hányadú** tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Diósjenő, zártkert 2106 hrsz.** alatt nyilvántartott, 87 m² alapterületű, 0,03 AK kataszteri jövedelmű, legelő művelési ágú ingatlan. Értéke: 11.508,- Ft. Az ingatlanok tehermentesek.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlanoknak a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatait, amelyek szerint az ingatlanok tehermentesek és azok egyéb per-, teher és igénymentességéért az Eladó szavatol. Vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) alapján megfelelnek a 16. §-ban foglalt feltételeknek és jogosult adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.

3. Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja mindösszesen 1/1 hányadban a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlanok mindösszesen 1/1 ingatlanhányadait **együttesen és mindösszesen 163.989,- Ft,** azaz százhatvanháromezer-kilencszáznyolcvankilenc forint vételáron adásvétel jogcímén. Szerződő felek az ingatlanok forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg (1. pontban jelölve az értékek). Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása. Az 1. pontban megjelölt ingatlanok/hányadok tekintetében együttesen elővásárlási jog gyakorolható a Földforgalmi törvény szabályainak megfelelően, mivel eladók dologösszességként kívánják eladni és a vevő így kívánja megvásárolni az ingatlanokat/hányadokat. Szerződő felek tudomással vannak arról, hogy jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a Földforgalmi törvény alapján szükséges a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Földforgalmi törvény 19. § (5) bek.** alapján az 1. pontban megjelölt **ingatlanok egymással szomszédos földek,** így az egybefoglalt vételáron történő eladásukra sor kerülhet.

4. Vevő az ingatlanok vételárát, azaz a mindösszesen és együttesen **163.989,- Ft-ot** jelen szerződés aláírását megelőzően **átutalással** megfizette az Eladó részére a tulajdonát képező bankszámlaszámra, aki az összeg megjelölt bankszámlaszámon történő jóváírását jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza. Eladó a szerződés jóváhagyásának hiányában/mással történő jóváhagyása esetén köteles az átutalt vételár, a jóváhagyás megtagadásáról szóló tudomásszerzést követő 15 napon belüli, visszafizetésére. Felek nyilatkoznak, hogy a visszafizetési késedelem esetére Eladó minden megkezdett naptári nap után 20.000,- Ft késedelmi kötbér fizetésére köteles. Eladó a megjelölt bankszámlaszámot elfogadja és saját kezéhez történő joghatályos kifizetésnek ismeri el jelen okirat aláírásával.

5. **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy saját tulajdonjoga (1/1 hányad) az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön** az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjáról az Ingatlan-nyilvántartásból, továbbá, **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy Vevő javára a tulajdonjog **adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban** bejegyzésre kerüljön az 1. pontban megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba.

6. 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 ingatlanokra bármilyen teher kerül bejegyzésre. Felek ügyvédi tájékoztatást követően kérik a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét feljegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásban. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanok **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő napon** esedékes, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlanok hasznait és viseli terheiket, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Az ingatlanok nincsenek harmadik személy használatában.

7. Az 1. pontban megjelölt ingatlanokat a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. d) pontja és a 18. § (4) bek. a) pontja alapján olyan földművesként kívánja megvásárolni, aki helyben lakó és őstermelők családi gazdaságának a tagja.**

8. 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 befolyásolással.

9. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettek, 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 ingatlanok teljes per-teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlanokat adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

10. 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 törlésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, eladó nevében a tulajdoni lap lekérésére, valamint, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély elkészítse, ellenjegyezze és a földhivatalhoz benyújtsa, és képviseletüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, 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 tanúvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja aláírásával.

Petrovich Attila Ede Eladó

Vasas Istvan Janos Vevő

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

11. 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 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. 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.

12. 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.

13. 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 földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 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 ingatlanok harmadik személy használatában vannak, 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 területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában (haszonélvezetében) lévő föld területnagysága a 300 hektárt nem haladja meg.
- Vevő nyilatkozik, hogy a jelen szerződéssel birtokába kerülő földdel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld területnagysága az 1200 hektárt.
- Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal 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.

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

15. 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, tizenöt pontot tartalmaz, és hét, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerint egy példánya tekintetében biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott szerződés, melyet Szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt, saját kezűleg és jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Rétságon, 2026. 10. 16. napján.

Petrovich Attila Ede Eladó **Vasas István János Vevő**

Az okiratot szerkesztő és ellenjegyző Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd (iroda: 2651 Rétság, Korányi Frigyes utca 2., NMÜK, nyt.:163., KASZ: 36072812) kijelentem, hogy a megbízást elfogadom és kijelentem, hogy Szerződő felek az okiratot előttem saját kezűleg írták alá és azt ellenjegyzem, Rétságon, 2026. 10. 16. napján.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

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

A szerződés kifüggesztve: 2026. 11. 02
Az elővásárlásra jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő:
20 26. 11. 03 -tól 20 26. 12. 02 -ig.
Felhívom a figyelmet, hogy fenti határidő jogvesztő.
Hirdetőtábláról levéve:.....