INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 07. 59112/3

mely létrejött egyrészről

Tóthné Illés Anita (. : 2655
Szente, Árpád út 3., Személyi azonosító szám , Adóazonosító jel: állampolgársága: magyar,
mint eladó - a továbbiakban: **Eladó** -, másrészről

Maszlik Zoltán
Szente, Szent Erzsébet utca 5. szám alatti lakos, MVH. reg.száma: FELIR: , Őst. családi gazd. nyilv.tart száma: Őst. családi gazd.-ban betöltött szerep: képviselő, Őst. családi gazd. központja: 2655 Szente, Szent Erzsébet utca 5., Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási szám: állampolgársága: magyar, bejegyzett földműves, NMKH Rétsági Földhivatali Oszt., üzemközpont: Szente, kt. 036 hrsz.), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, egyuttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó – 1/1 hányadú - tulajdonát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Szente, külterület 068/9 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2 ha 4324 m² alapterületű, 36.00 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú ingatlan. Az ingatlan tehermentes.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ismertette velük az ingatlannak a letöltött, hiteles tulajdoni lap másolatát, amely szerint az ingatlan tehermentes 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 megfelel a 16. §-ban foglalt feltételeknek és az 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül, és jogosult adásvétel jogcímén föld tulajdonjogát megszerezni.

3. Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant tekintve Eladó eladja 1/1 hányadban, a Vevő pedig megvásárolja 1/1 hányadban adásvétel jogcímén, **mindösszesen 2.500.000,- Ft,** azaz kétmillió-ötszázezer forint vételáron. Szerződő felek az ingatlan forgalmi értékét a vételárral megegyező összegben állapítják meg. A fent megjelölt ingatlanra eső teljes vételár, azaz a **2.500.000,- Ft** kifizetése Eladó részére Vevő által abban az esetben történik meg, ha elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül senki nem élt, és a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása is megtörtént. A kifizetés azt követő **5 napon belül esedékes az Eladó részére átutalással az eladó által fent megjelölt számlaszámára,** hogy a hatósági jóváhagyásról szóló határozatot (amennyiben törvényes elővásárlási jogával senki nem élt) Vevő, eljáró ügyvéd vagy Eladó kézhez kapták. Eljáró ügyvéd haladéktalanul köteles értesíteni a határozatról a Feleket, Eladó pedig haladéktalanul eljáró ügyvédet és a Vevőt. Eladó a megjelölt átutalással történő kifizetést és bankszámlaszámot elfogadja és saját kezéhez történő joghatályos kifizetésnek ismeri el jelen okirat aláírásával. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést sem valamely elővásárlásra jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott 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.

4. 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. Szerződő felek az ingatlan vételárát értékarányosnak tekintik és a Ptk. 6:98 § (2) bek. alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely megállapodásuk szerinti joglemondás ellenértékét szerződő felek a vételár megállapításánál figyelembe vették. 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.

5. **Eladó már most aláírja azon okiratot 3 eredeti példányban, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlana tekintetében a Vevő tulajdonjogát az ott megjelölt tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba minden további jognyilatkozata nélkül bejegyezzék (Bejegyzési engedély).** Az Eladó a nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezte a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. Az ügyvéd az adásvételi szerződést és a nyilatkozatot akkor nyújthatja be a Földhivatali Osztályhoz, ha elővásárlási joggal a törvényes határidőn belül senki sem élt, és a mezőgazdasági-igazgatási szerv végleges hatósági jóváhagyása, valamint a vételárak igazolt kifizetése is megtörtént. Eladó köteles a vételárak megfizetését igazoló nyilatkozatát megtenni eljáró ügyvéd felé a kifizetést követő 3 munkanapon belül a drzagyvai@gmail.com e-mail címre.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan **birtokba adása a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata átvételét követő naptól esedékes,** ettől az időponttól a Vevő húzza az ingatlan hasznait és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. 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. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan nincsenek harmadik személy használatában.

7. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására az 1. pontban megjelölt ingatlant tekintve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. c) pontja és a 18. § (4) bek. a) pontja alapján jogosult, mivel olyan földműveskent kívánja megvásárolni a földet, aki helyben lakó szomszédnak minősül és több, mint egy éve őstermelők családi gazdaságának 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 kijelenti, hogy az ingatlanokat adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

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

Tóthné Illés Anita, Eladó Maszlik Zoltán, Vevő

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 és hogy képviseletüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, meghatalmazzák a felek az Eladó tulajdonjogának törlésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, a bejegyzési engedély elkészítésére és ellenjegyzésére, 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. Eladó meghatalmazza 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.

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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 termőföldet 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.
- 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 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.

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

16. 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, tizenhat 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. 09. 21. napján

Tóthné Illés Anita, Eladó **Maszlik Zoltán,** 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. 09. 21. napján.

Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 03.

Az elővásárlásra /előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60/15/30 napos határidő első napja: 2026. 11. 04. és utolsó napja: 2026. 12. 03.

mely határidő jogvesztő.

Kormányzati portálról történő levétel napja: 2026. 12. 04.

Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd

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

Kelebonyi Közös Önkormányzati Hivatal Szentesi Kirendeltsége