

Dr. Pintér Tímea
egyéni ügyvéd
3100 Salgótarján, Rákóczi út 1-9.I/13.
Mobil: 06-20/9821-356
e-mail: info@drpintertimea.hu

Kifüggesztés: 2026. 11.03.
Levétel: 2026. 12. 04.

Az elővásárlásra jogos megtételére nyitva álló utolsó napja A határidő jogvesztő!

Elsői Kormányzati Hivatal Sóshartyáni Kirendeltsége 2.

2026 OKT 07. 591126

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szabó Gábor** (, szem. azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár) 3131 Sóshartyán Kossuth út 29. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: Eladó) másrészről **Cseman László** (szül. név: szül.: a.n.: személyi azonosító: adóazonosító jele: földműves nyilvántartásba vételi száma: 510031/2/2014.04.09., magyar állampolgár) 3131 Sóshartyán, Kossuth út 103. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Jelen szerződés tárgyát képezi
   a) az Eladó 1/8-ad arányú tulajdonában álló, **Sóshartyán zártkert 722 hrsz.** alatt felvett 2280 m² területű 0,67 AK értékű, – amelynek „a" alrészlete „erdő" művelési ágú 992 m², „b" alrészlete „kert" művelési ágú 1288 m² – ingatlan. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Felek az ingatlan vételárát 25.000.- Ft-ban állapítják meg.
   b) az Eladó 1/8-ad arányú tulajdonában álló, **Sóshartyán zártkert 732 hrsz.** alatt felvett 1497 m² területű, 0,28 AK értékű, „legelő" művelési ágú ingatlan. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Felek az ingatlan vételárát 16.000.- Ft-ban állapítják meg.
   c) az Eladó 1/8-ad arányú tulajdonában álló, **Sóshartyán zártkert 826 hrsz.** alatt felvett 1867 m² területű 1,28 AK értékű, – amelynek „a" alrészlete „kert" művelési ágú 880 m², „b" alrészlete „szőlő" művelési ágú 987 m² – ingatlan. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó. Felek az ingatlan vételárát 20.000.- Ft-ban állapítják meg.

2. Vevő vételi ajánlatot tett Eladó felé, amelyet Eladó jelen okiratban foglalt tartalommal elfogadott. Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanok Eladó tulajdonában álló hányadát megtekintett állapotban a közöttük kölcsönösen egyezséggel megállapított összesen 61.000.- Ft, azaz Hatvanegyezer forint vételárért, amely vételár nem egybefoglalt, felek az egyes ingatlanok vételárát az 1. pontban feltüntették. A felek a kölcsönösen kialkudott és elfogadott vételárat értékarányosnak és a helyben szokásos átlagos forgalmi értéknek megfelelőnek tartják, figyelembe véve a földek jövedelemtermelő képességét.

3. Az adásvétel tárgyát képező ingatlanok Eladó tulajdonában lévő hányada per-, teher- és igénymentes a rendelkezésre álló tulajdoni lap másolatok szerint. Vevő az ingatlanokat megismert állapotban veszi meg, Eladó teljes körűen tájékoztatta Vevőt az ingatlanok minden lényeges tulajdonságáról, aki ezt a tájékoztatást tudomásul vette.

4. Vevő a teljes vételárat, vagyis 61.000.- Ft-ot, azaz Hatvanegyezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizeti az Eladó nevén lévő OTP Banknál vezetett 11773418-00075785 számú számlájára, Eladó a teljes vételár bankszámlán történő jóváírását jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, azt a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

5. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan átruházására a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseit kell alkalmazni, a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződést megtagadó határozat esetén a felek közötti a szerződés megszűnik. Elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata esetén jelen szerződés a felek között megszűnik. Amennyiben a felek között a szerződés bármely okból megszűnik, felek elszámolnak egymással, az eredeti állapotot helyreállítják. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárló általi vételár megfizetését követő 8 napon belül a bejegyzési engedélyt a jogszabályban meghatározott alakú és formájú nyilatkozatban az elővásárló javára megadja.

6. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzés nem ütközik a Földforgalmi törvény 10. és 16.§ ában foglalt szerzési korlátozásba. Vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak ne engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalj hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésbe meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolat jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy a vele szemben a szerzé megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet kötött.

7. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján az alábbiak szerint minősül elővásárlásra jogosultnak:
   a) az 1. a) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapj elővásárlásra jogosult (olyan földműves, aki helyben lakónak minősül).
   b) az 1. b) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapj elővásárlásra jogosult (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül). A Vevő tulajdonában lév Sóshartyán külterület 0113/20 hrsz-ú ingatlan szomszédos az adásvétel tárgyát képező, 1. b) pontban körüli földdel.
   c) az 1. c) pontban körülírt ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapj elővásárlásra jogosult (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül). A Vevő tulajdonában lév Sóshartyán külterület 0101 hrsz-ú ingatlan szomszédos az adásvétel tárgyát képező, 1. c) pontban körül földdel.

   Vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja (Földforgalmi tv. 18.§ (bekezdés a) pontja).

8. Vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt földek területnagyságával egyi nem haladja meg a 300 hektárt. A Vevő az Inytv. Vhr. 42.§-ára hivatkozással kijelenti, hogy részarány-tulajdonr nem rendelkezik.

9. Felek tudomásul veszik, hogy az Inytv. Vhr. alapján a hatósági jóváhagyáshoz kötött jogügylet esetén a fö tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási sze kezdeményezi a Földforgalmi tv.-ben foglaltak szerint az ingatlanra. Felek rögzítik, hogy a helyi önazonoss védelméről szóló 2025. évi LVIII. törvény alapján a szerződés tárgyát képező ingatlanok fekvése szeri település önkormányzatánál jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó rendelet nincs hatályban.

10. Eladó a vételár teljes kifizetésére tekintettel jelen szerződés aláírásával minden további kikötés nélkül, feltétler és visszavonhatatlanul lemond a tulajdonjogról, továbbá feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahh hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt ingatlanokra, az Eladó ott meghatároz tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az Eladó 1. pontban meghatároz arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Felek mindezeket közösen kérik az illetékes földhivataltól.

11. Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlanok birtokát a jelen szerződés aláírása napján a Vevő átruházza, aki a birtokátruházás napjától szedi azok valamennyi hasznát, viseli költségeit és az ingatlanokb beállott olyan kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

12. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így elidegenítési és tulajdonszerzési jogaikb korlátozva nincsenek.

13. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen szerződés után az államnak járó illetéket a NAV Illetékfőosztálya á meghatározott forgalmi érték alapján tartozik megfizetni. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédr adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, az adásvételhez kapcsoló adó- és illetékjogi szabályokkal a szerződő felek tisztában vannak. Felek tudomásul veszik, hogy a NAV-h esetlegesen közvetlenül benyújtandó adatlapok, bejelentések vonatkozásában az ügyvédi meghatalmazás n terjed ki. Felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján az Eladó viseli a birtokátruházással, az ingatlan-nyilvántartásb feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, viszont az ingatlan átvételének, szerződésköt költségek, a tulajdon-átruházási illeték, az átvétel és a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba v bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik. Vevő kijelenti, hogy földműveskénti érvényesíteni kívánja az Itv. 2 (1) bekezdés p) pontjában meghatározott mentességet. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerz

termőföldet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

14. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Pintér Tímea ügyvédet (3100 Salgótarján, Rákóczi út 1-9. I/13.), hogy képviseletükben az illetékes jegyző, a NFA, a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az illetékes földhivatalok előtt az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel eljárjon, az okiratokat elírása esetén javítsa, a szerződő feleket teljes körűen képviselje (különösen a jóváhagyás iránti kérelem benyújtása, az eladó tulajdonjogának törlése, a vevő tulajdonjogának bejegyzése során), mely megbízást és meghatalmazást a szerződést ellenjegyző ügyvéd elfogad. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratban esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelírást helyettük és nevükben ellenjegyző ügyvéd kijavítsa. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az illetékes hivatal a tulajdonjog bejegyző határozatot az eljáró ügyvéd részére elektronikusan küldi meg, a szerződő felek részére a hivatalos elérhetőségükön közli a határozatot, közlés joghatásai a képviselőnek való kézbesítéssel állnak be.

15. Jelen szerződésben foglaltak tényvázlatnak tekintendők. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az okiratszerkesztő ügyvéd felhívta felek figyelmét arra, hogy a szerződést, annak aláírása előtt olvassák el. Felek kijelentik és aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötés során a jelen okiratban rögzített nyilatkozatokat tették meg, a megállapodás az ügyletre vonatkozó szándékaikat, elvárásaikat hiánytalanul, a valóságnak megfelelően tartalmazza.

16. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek törvényben meghatározott adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a szerződésben rögzítésre kerültek, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság és lakcím igazolására a törvény szabályai szerint alkalmas okiratok bemutatása alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) munkanapon belül kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet írásban értesíteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket az adatkezelési jogszabályokról. Eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy személyazonosításra alkalmas irataikról eljáró ügyvéd másolatot készít, melyet a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerben való ellenőrzést követően megsemmisít, illetve személyes adataikat nyilvántartja és kezeli a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően. A Megbízók a Pmt. 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy az ügyvédi megbízási szerződéssel kapcsolatban saját nevükben járnak el, valamint a Pmt. 8. § (3) bekezdése előírásának megfelelően arról, hogy nem kiemelt közszereplők és kiemelt közszereplőnek nem közeli hozzátartozói (a Pmt. alkalmazásában kiemelt közszereplő az a természetes személy, aki fontos közfeladatot lát el, vagy az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzését megelőző egy éven belül fontos közfeladatot látott el).

Jelen szerződést – mely három (3) oldalból áll – felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt hét (7) – melyből 1 példány biztonsági okmány – eredeti példányban jóváhagyólag írják alá.

Salgótarján, 2026. szeptember 30.

.....
Szabó Gábor
eladó

.....
Cseman László
vevő

Ellenjegyzem: Salgótarján, 2026. szeptember 30.

.....
dr. Pintér Tímea ügyvéd
lajstromszám: 140
Nógrád Vármegyei Ügyvédi Kamara KASZ 36067248

dr. Pintér Tímea
ügyvéd
3100 Salgótarján, Rákóczi út 1-9. I/13.
Adószám: 49290642-1-32
Tel./Fax: (32) 788-537