Ingatlan adásvételi szerződés 2026 SZEPT 29 59101

mely létrejött *egyrészről* **Terman József Imre**

2600 Vác, Jóhegyi út 50. szám alatti lakos **eladó** és

Szádoczki Tibor

1138

Budapest, Párkány utca 22. 1. em. 5. ajtó szám alatti lakos **eladó** és

Antalné Szádoczki Edit

2651 Rétság,

Rózsavölgy utca 24. szám alatti lakos **eladó**

másrészről **Kokovai Bálint Zsolt**

2617 Alsópetény, Május 1. út 1. szám alatti lakos **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

I. Ingatlan leírása

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy az **Alsópetény, külterületi 028/6 hrsz.** alatt található „szántó" megnevezésű 2397 m² területű ingatlan tulajdonosai Terman József Imre eladó összesen **2/4** arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/3. sorszáma alatt, Antalné Szádoczki Edit eladó összesen **1/4** arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/4. sorszáma alatt és végül Szádoczki Tibor eladó összesen **1/4** arányban az ingatlan tulajdoni lapjának II/5. sorszáma alatt. Az ingatlan tulajdoni lapja egyéb bejegyzést nem tartalmaz. Eladók tulajdonjogukat a 2026. szeptember 16. napján kelt e-hiteles tulajdoni lappal igazolták.

II. Vételár, fizetési feltételek

2.1 Eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja a 1. pontban körülírt és eladók tulajdonát képező ingatlan összesen **1/1 (4/4)** tulajdoni hányadát megtekintett és ismert állapotban, természetes és törvényes tartozékaival együtt, kölcsönösen kialkudott, összesen **550.000,- Ft, azaz ötszázötvenezer forint összegű vételárért.** Az eladók a teljes vételárból tulajdoni hányadaiknak megfelelően az alábbiak szerint részesülnek:

-	Terman József Imre	2/4	275.000,- Ft
-	Antalné Szádoczki Edit	¼	137.500,- Ft
-	Szádoczki Tibor	¼	137.500,- Ft

2.2 Felek rögzítik továbbá, hogy a vételár tekintetében Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadási jogukról jelen okirat aláírásával kifejezetten lemondanak.

2.3 Felek kijelentik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével, egyező akaratuknak megfelelően került megállapításra.

3. Jelen okirat aláírásával szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről szóló tájékoztatást figyelembe véve kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy a foglaló jogintézményét alkalmazni nem kívánják.

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan **teljes vételárát 550.000,- Ft-ot, azaz ötszázötvenezer forintot** fizet meg a vevő átutalással az eladók részére az alább részletezett bankszámlaszámok javára a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételétől számított 10 napon belül.

dr. [illegible]
ügyvéd
2600 V[illegible] Budapesti főút 16.
Telefon/fax: 06-27/303-605
Mobil: 06-30/921-7612
E-mail: klimasz@vacugyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078.

-	Terman József Imre	2/4	275.000,- Ft
-	Antalné Szádoczki Edit	¼	137.500,- Ft
-	Szádoczki Tibor	¼	137.500,- Ft

III. Ingatlan-nyilvántartást érintő rendelkezések

5. Eladók az **ingatlant tulajdonjog fenntartással adják el.** Eladók kijelentik, hogy a tulajdonjogukról a teljes vételár kifizetéséig nem mondanak le.

6. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződéskészítő ügyvédnél nyilatkozatot tesznek, melyben a vevő javára a **tulajdonjog átvezetéséhez adásvétel címén** az **Alsópetény, külterület 028/6 hrsz.** alatti ingatlan vonatkozásában **1/1** arányban, **feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják azzal, hogy az eladók tulajdonjoga minden további megkérdezésük nélkül törlésre kerüljön.** Nyilatkozatukat az okiratszerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik. Az eljáró ügyvéd a bejegyzési engedély Földhivatalba történő benyújtására akkor jogosult, egyben köteles, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jogügyletet határozatával jóváhagyja és az eladók írásban nyilatkoztak a termanj50@gmail.com, vagy a tszadoczki@gmail.com email-címekről az eljáró ügyvédnek, hogy a teljes vételárat hiánytalanul megkapták, vagy a vevő azt egyéb, hitelt érdemlő módon igazolta.

7. Az eladók a szerződés tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy semmiféle közadó, közadó jellegű, vagy azok módjára behajtandó olyan tartozásuk nincs amelyért az ingatlan az arra történő jelzálogjog bejegyzés nélkül is felelősséggel tartozna. Az eladók kijelentik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen körülmény nem gátolja őket, harmadik személynek semmiféle olyan jogosultsága velük szemben nincs, amely bármely módon megakadályozná az ingatlan tulajdonjogának jelen szerződés alapján a vevő javára történő bejegyzését.

8. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozó rendelkezési joguk nem korlátozott, és azon semmiféle tartozás nem áll fenn. Kijelentik, hogy harmadik személynek a jelen szerződésben esetlegesen rögzítetteken túl az ingatlanon nem áll fenn olyan joga, amely az eladását, azon vevő korlátlan és kizárólagos tulajdonjogának megszerzését, az ingatlan a tulajdonost megillető jogok gyakorlását, illetve a vevő birtokbavételét akadályozná, vagy hátráltatná. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan nem tárgya házastársi közös vagyonnak. Eladók jogi felelősségük tudatában nyilatkoznak, és ezért szavatolnak is, hogy az ingatlan nincs bírói zár alatt, arra megelőzően mással adásvételi előszerződést vagy végleges szerződést nem kötöttek, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete, ezen ügylet hatályát nem érinti sem szerződésen, vagy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényen túl más törvényen alapuló elővásárlási jog-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladók kijelentik, hogy eladói oldalról jelen szerződés az itt írt feltételekkel való foganatosítását gátoló vagy korlátozó egyetlen körülmény sem áll fenn. Eladók megerősítik, hogy jog- és kellékszavatosságot vállalnak az ingatlanért.

IV. Birtokbaadás

9. Szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyát képező **ingatlan birtokbaadására** a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának beérkezésétől számított 10 (tíz) napon belül kerül sor. Ettől az időponttól húzza a vevő az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Felek ugyanakkor tudomásul veszik, hogy jelen jogügylet a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. tv. hatálya alá tartozik és erre tekintettel ennek érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. A Földforgami tv. 21. § (1) bek. alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától

Dr. Kovács Tamás
2600 Vác, Deákvári fasor 10.
Tel.: [illegible] Fax: 06-27/303-605
Mobil: 06-30/221-7512
E-mail: [illegible]@vacugyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078
Kód: 18063274

számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

10. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződéskötésnél eljáró **dr. Klimász Zoltán** ügyvédet a **tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban való képviseletre, mely kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatának és végleges jóváhagyó határozatának beszerzése iránti eljárásra is.** Az eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.

V. Tulajdonszerzési jogosultsággal kapcsolatos nyilatkozatok

11. Vevő az 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett 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 más célra nem hasznosítja.

12. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított, és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, hogy jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával a jelen tulajdonszerzéssel nincs 300 hektárt meghaladó mezőgazdasági ingatlana, illetőleg a már tulajdonában álló, és megszerzésre kerülő részarány tulajdon összesített aranykorona értéke nincs 6000 aranykorona.

14. A vevő kijelenti, hogy földművesként regisztrált, belföldi természetes személy. Kijelenti továbbá, hogy **elővásárlási jogosultság** szempontjából **földművesnek minősülő, S261700516080 kamarai tagsági azonosító szám, helyben lakónak minősül a Ftv. 18. § (1) bekezdés d.) pontja** alapján.

    Ennek igazolására jelen okirat mellékleteként másolatban csatolja 993038LR sorszámú lakcímkártyáját, melynek tanúsága szerint 2022. november 09. napjától a 2617, Alsópetény, Május 1. út 1. szám alatti a lakóhelye.

15. Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

16. Szerződő felek egybehangzóan jelentik ki továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan nincsen harmadik személy használatában. (Ftv.13.§ (4) bek.)

VI. Egyéb rendelkezések

17. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a vevőt, hogy mivel a tulajdonos, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalta, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és tulajdonszerzését jóvá is hagyta a hatóság, akkor neki a **földhasználati nyilvántartásba vételt** el

Tel: [illegible] Fax: 06-27/303-606
Mob: 06-30/221-7512
E-mail: [illegible]@vaciugyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078

kell intéznie, a tulajdonszerzéstől számított 30 napon belül. Másszóval kérelmeznie kell a földhasználat nyilvántartásba vételét, melynek **jogcímeként a nyilvántartásban a saját tulajdon lesz** feltüntetve.

18. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármely szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást eszközölje a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

19. Szerződő Felek a Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hövtv.) kapcsolatosan, teljes felelősségük tudatában, az alábbiak szerint nyilatkoznak:
    a) Az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
    b) A Hövtv. szerinti mentesség és/vagy kedvezmény a Vevő(k) tekintetében nem áll fenn.
    c) A Hövtv. szerinti elővásárlási jog nem vonatkozik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra.

20. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy abban az esetben, ha a jogügylet bármely oknál fogva nem megy foganatba, úgy a szerződés felbontását a felek az illetékes bíróságtól kérhetik. Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását abban a körben is, hogy amennyiben egy elővásárlási jog jogosultjától érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik be a nyitva álló határidőn belül, úgy a jogügylet az elővásárlási jog jogosultjával jön létre és ebben az esetben a szerződési feltételek teljesülése esetén az eladónak meg kell adnia bejegyzési engedélyét az elővásárlási jog jogosultja javára.

21. Szerződő felek kijelentik, hogy **mindannyian nagykorú, magyar állampolgárok** szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

22. Az adásvételi szerződés 12 (tizenkettő) eredeti példányban készült, egyenként 5-5 (öt-öt) oldalon, amelyből 1-1 (egy-egy) példányt kézhez kapott valamennyi szerződő fél, 1 (egy) eredeti biztonsági okmány és 4 (négy) további eredeti kerül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre előzetes kivizsgálásra, majd a jóváhagyást követően kifüggesztésre, majd a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyást követően kerül a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Rétsági Földhivatali Osztályába, 3 (három) eredeti példányt az eljáró ügyvéd megőriz.

23. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy ügyvédi tevékenységére nézve kötelező felelősségbiztosítással rendelkezik. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eljáró ügyvéd szerződésszegésért való felelősségét a tevékenységével okozott kárnak a Felek irányába kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, az ezt meghaladó mértékért helytállni nem tartozik a Felek megállapodása alapján.

24. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékjogszabályokat ismerik, továbbá eljáró ügyvédnek megbízást adnak a NAV B400E nyomtatvány kitöltéséhez, aláírásához és csatolásához az adásvételi szerződéshez. Ezek alapján a vevői oldalon vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezik, eladói oldalon pedig a szerzés időpontjától és a szerzési értéktől függően keletkezik adófizetési kötelezettség. A vevő kéri, hogy a NAV, mint illetékhivatal az **Itv. 26 § (1) p) pontja alapján járó illetékmentességet** esetében alkalmazza. E szerint vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

25. Szerződő felek megértették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

Ügyvéd
2600 Vác, Budapesti főút 16.
Telefon/Fax: 06-27/303-605
Mobil: 06-30-281-7512
E-mail: klimasz@vacugyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078

26. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

27. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének.

28. Felek jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a felek adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve, és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében, illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

29. Felek megértették eljáró ügyvéd kioktatását a pénzmosásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmosás bűncselekményének a Btk. 399.§.-ban foglalt szabályozásáról.

30. Eljáró ügyvéd a jelen szerződést szerződő feleknek ismertette, annak értelmezésében jogi segítséget adott, melyet szerződő felek megértettek és egybehangzóan tudomásul vettek. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy az eljáró ügyvéd semmilyen módon nem vállal felelősséget azért, amennyiben a szerződő felek szerződéses kötelezettségeiket nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy e szerződéssel összefüggő egymással szembeni jogvitájuk során az ellenjegyző ügyvéd egyiküket sem képviselheti.

31. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi tv. és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Antalné Szádoczki Edit eladó	**Kokovai Bálint Zsolt** vevő
Szádoczki Tibor eladó	**Terman József Imre** eladó

Vác, 2026. szeptember 23.

Ügyvédi ellenjegyzés:

Jelen szerződést dr. Klimász Zoltán ügyvéd (2600 Vác, Budapesti főút 16., Pest Megyei Ügyvédi Kamarai bejegyzési szám: XI/1078., KASZ: 36063274) szerkesztettem és az 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (1) - (2) és (3) alapján 2026. szeptember 23. napján, Vácott ellenjegyzem:

dr. Klimász Zoltán
ügyvéd
Tel.: 27/303-605
Mobil: 20/231-7512
E-mail: klimasz.zoltan@ugyved.hu
Pest Megyei Ügyvédi Kamara: XI/1078
KASZ: 36063274

Önkormányzati Hivatal Kirendeltsége Nézsai Közös Legénd

Záradék:
Kifüggesztve: 2026. 11. 12.
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 13.
Levéve: 2026. 12. 14.
A nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. 12. 12.
A határidő jogvesztő.
Kelt: Nagesd, 2026. 11. 12.