A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Közzététel időpontja: 2026. 11. 12.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026. 11. 13.
utolsó napja: 2026. 12. 14.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja: Levétel napja:

Nóg
Szerv.e

Beérk.időp.: 2026 OKT 20.
Mell.:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről
Virsinger László (születési neve:), születési helye és ideje: anyja neve:
állandó lakóhelye: 2600 Vác, Körtvélyes dűlő 20049225., személyi azonosítója: , adóazonosító jele:), mint
állampolgársága: magyar,
eladó, a továbbiakban: **Eladó,** másrészről
Németh András (születési neve: s, születési helye és ideje: , anyja neve:
, állandó lakóhelye: 1174 Budapest, Báthory utca 37., személyi azonosítója: adóaz. jele:
állampolgársága: magyar, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara nyilvántartási szám: P000000647851, bejegyzett földműves: 510159/3/2019. BFKH Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala, üzemközpont: Felsőpetény, belterület 11 hrsz.), mint vevő - a továbbiakban: **Vevő**, együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** - között alulírt napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladó – **1/1 hányadú** - tulajdoni hányadát képezi az ingatlan nyilvántartásban a **Nőtincs, külterület 022/37 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2 ha 8456 m2 alapterületű, 41,27 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 annak egyéb per-, teher és igénymentességéért az Eladó szavatol.

3. 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.

4. Jelen okirat aláírásával Szerződő felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlan **1/1** tulajdoni hányadát mindösszesen **11.097.840,- Ft,** azaz tizenegymillió-kilencvenhétezer-nyolcszáznegyven 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.

5. Vevő az ingatlan vételárát, azaz a mindösszesen **11.097.840.- Ft-ot** jelen szerződés aláírását követően 2 napon belül **átutalással fizeti meg** Eladó részére a bankszámlaszámra. Eladó az összeg megjelölt bankszámlaszámon történő jóváírását köteles a drzagyvai@gmail.com e-mail címre írt nyilatkozatban elismerni. 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.

6. **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz, hogy saját tulajdonjoga (1/1 hányad, utalás: II/2. sorszám) az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre kerüljön** az 1. pontban megjelölt ingatlan 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 ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba.

7. 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 kérik 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 követő napon** esedékes, ettől az időponttól a Vevő, mint tulajdonos húzza az ingatlan hasznát és viseli terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt. Az ingatlant Virsinger Viktor használja, szívességi használat jogcímén, határozatlan időre, mely megszüntetésre kerül a vevő tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg.

8. Az 1. pontban megjelölt ingatlant a Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja** alapján olyan földművesként kívánja megvásárolni, 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 határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

9. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlan 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.

10. 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.

Virsinger László, Eladó

Németh András, Vevő

§ Dr. Zagyvai Zsanett ügyvéd §
Agrár és vidékfejlesztési szakjogász
2651 Rétság, Kölcsey Ferenc utca 2.
ASZ: 53469349-1-32
KASZ: 40078[illegible]

11. Eladó feltétlen és kifejezett szavatosságot vállal az 1. pontban meghatározott ingatlan teljes per-teher- és igénymentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlant adók és adók módjára behajtandó köztartozások nem terhelik.

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 törlésére és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, valamint, hogy képviseletüket a földhivatali eljárásban az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, 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, 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 tényvázlatnak 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 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.

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 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. 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. 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. 10. 06. napján.

Virsinger László
Eladó

Németh András
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. 06. napján.

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