Kormányzati Portálon történő közzététel napja:	2026.11.23.
Közlés dátuma:	2026.11.24.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosultak jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja:	2026.12.23.
Ez a határidő jogvesztő!	
Levétel napja:	2026.12.28.

Nógrád Megyei Kormányhivatal
Szervegység: Nógrád Vármegyei Kormányhivatal 115.
Beérk.dátum: 2026 NOV 11 Ikt.dátum: Ikt.szám: 591073
Mell.: Ügyint.:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Létrejött egyrészről

Szép András Ervin (születési neve: , állandó lakcíme: 1015 Budapest, Donáti utca 2/1.A., született: anyja születési neve: személyi azonosító: , adóazonosító jel: szem. ig. szám:), mint **eladó**, másrészről

(születési név: f, állandó lakcím: .. anyja születési neve: , született: , szem. azonosító: , adóazonosító jel: szem. ig. szám: , és

(születési név: állandó lakcím: anyja születési neve: ., szem. azonosító: adóazonosító jel: szem. ig. szám:), mint **vevők** (a továbbiakban: **vevők**, mindannyian együttesen: **felek, szerződő felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Az eladó kizárólagos tulajdonosa a **Kisecset, zártkert, 4178 hrsz.** alatt felvett, 931 m² területű, címképzés alatt álló, kert művelési ágú 1.38 AK kataszteri jövedelmű ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az Ingatlan per, teher és igénymentes. Az Ingatlan nincs bekerítve, közművek nincsenek rajta. Az ingatlant a vevők a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. § (2) bekezdése alapján, mint földművesnek nem minősülő magánszemélyek kívánják megvásárolni. Vevők elővásárlási joggal élni nem jogosultak. Az ingatlan tekintetében a Földforgalmi törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) felsoroltak elővásárlási jogukat gyakorolhatják.

2. Eladó eladja, Vevők pedig 1/2-1/2 arányban megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant, összesen **1.300.000,- Ft**, azaz egymillió-háromszázezer forint vételárért.

3. Felek az ingatlan vételárának megállapításakor figyelembe vették azt, hogy helyben a hasonló ingatlanok milyen áron kelnek el. Az ingatlan vételára nem haladja meg a Kisecseten lévő, hasonló ingatlanok jelenlegi eladási árait.

4. Felek a fentiekre tekintettel rögzítik, hogy a vételár az ingatlan felek által elfogadott valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt felek kifejezetten méltányosnak, és értékarányosnak fogadják el. A Felek már jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – Ptk. 6:98. §-a szerinti, feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak, függetlenül attól, hogy az értékbecslésben némileg magasabb érték van meghatározva.

5. A Vevők a vételárból jelen szerződés megkötésekor megfizettek **130.000,- Ft**, azaz százharmincezer forint **előleget** készpénzben. Vevők az előleget a jelen szerződés megkötése előtt ügyvédi letétbe helyezték a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Sági Péter ügyvédnél, aki ezt a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. Az ügyvédi letétből az előleg kifizetése az eljáró ügyvéd által történik meg a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg. Eladó az előleg átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri. Jelen szerződés egyben ügyvédi letéti megállapodásnak is minősül. Ha a szerződés teljesítése bármilyen okból meghiúsul, az előleg visszajár. Ha a szerződést a felek teljesítik, az előleg a vételárba beszámít. Nem számít egyik fél hibájának sem, ha a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása bármilyen okból elmarad, ez esetben az előleg egyszeres összege az elutasító határozat kézhezvételétől számított 5 napon belül visszajár a vevőknek. Az elutasítás ellen egyik fél sem köteles jogorvoslattal élni.

6. A hátralékos vételár, **1.170.000,- Ft**, azaz egymillió-százhetvenezer forint kifizetése az Eladó számú bankszámlájára utalással - abban az esetben történik meg 5 napon belül, ha elővásárlási jogával a törvényes határidőn belül senki nem élt, és a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának kézbesítése is megtörtént. Elővásárlási jog gyakorlása esetén az elővásárlásra jogosult köteles a teljes vételárat a fent megjelölt bankszámlára az eladónak megfizetni. Ebben az esetben az Eladó köteles a Vevőknek a teljes vételár elővásárlásra jogosult által történt kifizetését követő 5 napon belül visszafizetni a Vevők által megfizetett előleg összegét (130.000,- Ft).

7. Az Eladó az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye a szerződéssel átruházni kívánt, a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tulajdoni lapjára a Földhivatalnál feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

8. Eladó már most aláírja azon okiratot 3 eredeti példányban, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tekintetében a Vevők tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba minden további jognyilatkozatuk nélkül bejegyezzék. Az Eladó a nyilatkozatot 3 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezte a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél. Az ügyvéd az adásvételi szerződést és a nyilatkozatot akkor nyújthatja be a Földhivatalhoz, ha elővásárlási joggal a törvényes határidőn belül senki sem élt, és a mezőgazdasági-igazgatási szerv hatósági jóváhagyása, és a vételár hátralék eladó általi nyilatkozattal igazolt kifizetése is megtörtént. A vételár hátralék kifizetését a Vevők is igazolhatják eredeti példányú banki bizonylattal.

9. Eladó a teljes vételár kifizetéséének napján adja birtokba az ingatlant. A birtokbaadás napjától a Vevők húzzák az Ingatlan hasznait és viselik terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

10. Szerződő felek kijelentik, a hatályos jogszabályok értelmében jelen ingatlannal kapcsolatos tulajdonszerzési, illetve elidegenítési képességük nem korlátozott, az Felek magyar állampolgárok, és a Földforgalmi törvény szerinti tulajdonszerzési korlátozás alá jelen ügylet tekintetében nem esnek.

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 kölcsönösen meghatalmazzák jelen szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Sági Péter ügyvédet (2654 Romhány, Kölcsey u. 16., tel.: 70/947-6838, e-mail: peter.sagi67@t-online.hu), hogy képviseletüket a földhivatali eljárásban és a mezőgazdasági igazgatási szerv felé az Ügyvédi tv. rendelkezéseinek megfelelően ellássa, és nevükben az ügylethez kapcsolódó NAV B400e adatlapot kitöltse és aláírja, és ezen ügylet adatait a NAV-hoz továbbítsa. Jelen szerződést a felek ügyvédi megbízásnak, és egyben ügyvédi tényvázlatnak fogadják el. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást és meghatalmazást elfogadja.

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 a Felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő felek adatszolgáltatása és a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszerből (JÜB) történt adatkérés alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

14. 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.

15. 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.

16. Felek - az ellenjegyző ügyvéddel egyetértésben - megállapodnak, hogy az ellenjegyző ügyvéd felelőssége a feleket a jelen szerződés alapján nyújtott ügyvédi szolgáltatások következtében ért kárért legfeljebb az ellenjegyző ügyvéd tevékenységére vonatkozó kötelező felelősségbiztosítás értékhatáráig, annak káreseményenként meghatározott limitösszegéig (jelenleg maximum káreseményenként 15.000.000,- Ft azaz tizenötmillió forint, de évente legfeljebb 30.000.000,- Ft azaz harmincmillió forint erejéig) áll fenn, azzal, hogy az ügyvédi felelősség kizárólag a tényleges károkra és az azok elhárításához szükséges tényleges költségekre korlátozódik, és nem terjed ki az elmaradt haszon megtérítésére (az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 28. § (6) bekezdése, és a Ptk. 6:152. §-ának rendelkezése). A felek, mint megbízók és az eljáró ügyvéd, mint megbízott rögzítik, hogy az ügyvédi felelősségbiztosító bármely okból történő mentesülése esetén (kivéve ez alól a kárigény késedelmes, illetve nem megfelelő benyújtását a biztosítóhoz) a megbízottat fizetési kötelezettség nem terheli, kártérítés, sérelemdíj stb. fizetésére nem köteles. Felek, mint megbízók kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd, mint megbízott felelősségének jelen pont szerinti korlátozására vonatkozó tájékoztatást megértették, kifejezetten megismerték, egyedileg megtárgyalt rendelkezésnek tekintik és elfogadják.

17. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény (a Panasztörvény) által előírt belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara működteti (www.mük.hu weboldal), melyen keresztül tehető bejelentés, amennyiben a felek bármelyike jelen ügylettel kapcsolatos ügyvédi tevékenység miatt jogellenes vagy jogellenesnek feltételezett cselekményre vagy mulasztásra, illetve egyéb visszaélésre vonatkozó bejelentést kíván tenni panaszosként.

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

18. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz (és meghatalmazzák erre az eljáró ügyvédet), hogy a jelen szerződés szövegében ejtett esetleges hibákat, elírásokat, elgépeléseket (ideértve a felek személyes adatai feltüntetésének körében ejtett hibákat is) az ellenjegyző ügyvéd aláírásával, keltezéssel és pecsétjével, szárazbélyegzőjével ellátva, tollal (kézírással) utólag javítsa, amely javítás nem minősül jelen szerződés módosításának.

19. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseiről részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket a Vevők viselik.

20. Vevői nyilatkozatok (mindkét vevőre vonatkozóan):

- 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 birtokába kerülő földdel együtt nem haladja meg a birtokában lévő föld területnagysága az 1 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 amennyiben a föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

21. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Földforgalmi törvény és a Ptk., valamint a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződés három sorszámozott oldalt, huszonegy pontot tartalmaz, és hét, egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, melyet szerződő felek közös áttanulmányozás és értelmezés után aláírtak.

Kelt: Romhányban, 2026. szeptember 13. napján

[redacted]

Szép András Ervin
eladó

[redacted]

Markovics Tamás József
vevő

[redacted]

Markovicsné Tóth Szilvia
vevő

A szerződést készítettem, és azt Romhányban, 2026. szeptember 13. napján ellenjegyzem:

Dr. Sági Péter ügyvéd
2654 Romhány, Kölcsey u. 16.
Kamarai azonosító: 36067962

[redacted]