Szervegység: 46.
Beérk. dát.: 2026 OKT 28.
Érk.azon.: Ügyint: 50120
Mell.:

FÖLD ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben egyrészről **Kodák István** (született: ..., anyja neve: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele: , lakcíme: 3053 Kozárd, Fő út 16., magyar állampolgár, Agrárkamarai azonosító: , adószáma: , regisztrációs száma:) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**);

másrészről **Bartucz Pál** (született: , anyja neve: , lakóhely: 3053 Kozárd, Rákóczi út 1., személyi azonosítója: adóazonosító jele: , magyar állampolgár) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) – együttesen: Felek - között jött létre az alábbi feltételekkel:

1./ Felek megállapodnak, hogy az alábbi ingatlan tekintetében adásvételi szerződést kötnek: **Kozárd külterület 03/6 hrsz-**ú, *szántó* művelési ágú, 3941 m² területű, 6.15 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amely **3288/3941 tulajdoni hányad** arányban Eladó tulajdonát képezi. Az Ingatlant az alábbi jogok/tények terhelik: SZURDOKPÜSPÖKI ÉS TÉRSÉGE GÁZKÖZMÜ KFT. javára 9 m2 területre bejegyzett Gázvezetéki szolgalmi jog; SZURDOKPÜSPÖKI ÉS TÉRSÉGE GÁZKÖZMÜ KFT. javára 232 m2 területre bejegyzett Gázvezetéki szolgalmi jog; KELET-NÓGRÁD COM RT SALGÓTARJÁN javára 30 m2 területre bejegyzett Vezetékjog; KOZÁRD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA javára bejegyzett Elővásárlási jog; ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. javára a VMM-17/2010. engedély számú (7517) "LORI-PÁSZTÓ 20 kV-os fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 53 m2 területre bejegyzett Vezetékjog, az MVM Émász Áramhálózati Kft. javára (VM-116/2025. "Kozárd, hrsz.: 094/8, 094/13, 195/3 és 095/8 villamosenergia-ellátása, CS-35365) 7 m2 területre bejegyzett Vezetékjog és Kozárd Külterület 3/7 hrsz-ú ingatlant illető telki szolgalmi jog (Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész: 415 m², Telki szolgalmi jog tárgya: Átjárási szolgalom, Átjárási szolgalom tárgya: Útszolgalmi jog). Az Ingatlan 3. személy földhasználó használatában nem áll.

2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Fftv.) hatálya alá tartozó földek, amelyre tekintettel az adásvétel során az Fftv. 21. §-ában előírt eljárást követik. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan az 1. pontban megjelölt terheken túl per-, teher-, és igénymentes, továbbá azt, hogy az Fftv. szerinti elővásárlási jogosultakat kivéve, harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Eladó kijelenti, hogy a földrészleteken ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Vevő az 1./ pontban részletesen körülírt ingatlant meg kívánja vásárolni és Eladó Ingatlanon fennálló 3288/3941 tulajdoni hányadáért **10.000.000,- Ft (tízmillió forint) vételárat ajánl fel**, amely vételi ajánlatot Eladó jelen okirat aláírásával elfogadja. Ennek megfelelően Eladó eladja, Vevő pedig az 1. pontban felsorolt terheket kivéve per-, teher-, és igénymentesen megveszi az Ingatlan 3288/3941 arányú tulajdoni hányadát 10.000.000,- Ft vételárért. Vevő a vételárat oly módon fizeti meg Eladó részére, hogy 3.000.000,- Ft-ot a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, banki átutalás útján fizet meg Eladó részére, aki annak átvételét jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza; míg további 7.000.000,- Ft-ot 2027.05.16. napjáig, oly módon fizeti meg Eladó részére, hogy 2026.11.16. napjától kezdődően minden hónap 16. napjáig 1.000.000,- Ft összegű részteljesítést fizet Eladó - Banknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján. Eladó a teljes vételár megfizetését külön, ügyvéd által ellenjegyzett okirat aláírásával ismeri el és nyugtázza.

4./ Vevő nyilatkozza, hogy **nem minősül földművesnek**, így elővásárlási jog nem illeti meg. Amennyiben Vevőt sorrendben megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával él és jelen szerződés ezen okból az elővásárlási jogosulttal jön létre, úgy új vevőt terhelik a jelen szerződés szerint Vevőre háruló kötelezettségek.

5./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés az Fftv. értelmében hatósági jóváhagyáshoz kötött, így a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával egyidejűleg lép hatályba.

6./ Eladó a vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Eladó a vételár megfizetését követően külön okiratban foglalt nyilatkozatban a Kozárd külterület 3/6 hrsz-ú ingatlanon fennálló 3288/3941 arányú tulajdonjogát Vevőre ruházza, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga ezen ingatlanra 3288/3941 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre, tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő javára **tulajdonjog-fenntartással kapcsolatos vevői jogot** alapítanak. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a Kozárd külterület 3/6 hrsz-ú ingatlan 3288/3941 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Vevő javára a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónapos időtartamra szíveskedjék bejegyezni, amelyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával. Felek kérik az illetékes földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély benyújtásának elmaradása esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet, és a tulajdonjog átruházási nyilatkozatot, valamint bejegyzési engedélyt megadja, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt benyújtja az illetékes földhivatalhoz a jogszabály által előírt alakisággal és tartalommal, a szükséges példányszámban.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a vételárat 2027.05.16-ig nem fizeti meg hiánytalanul Eladó részére, úgy Eladó jogosult az érdekmúlás bizonyítása nélkül a szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni Vevő kártérítési igényének kizárásával.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az ingatlant a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg bocsátja Vevő **birtokába** és használatába, melytől kezdődően Vevő viseli azok terhét és szedi hasznait.

8./ Vevő az Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdése szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a **földhasznosítási kötelezettség**ének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő az Fftv.16. § (1) és (2) bekezdése szerint kijelenti, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem haladja meg a 300 ha-t (**földszerzési maximum**), valamint a birtokában lévő föld területnagyságának – a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett területtel együtt – nem éri el az 1200 ha-t (**birtokmaximum**). Vevő kijelenti továbbá, **részarány tulajdonnal** nem rendelkezik.

9./ Jelen adásvételi szerződést az Eladó az aláírásától számított **8 napon** belül köteles a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. Felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását ismerik.

10/ Felek kijelentik, hogy a hatályos adó- és illeték jogszabályokat ismerik. Vevő a földműves nyilvántartásba vétele után vállalja, hogy az Ingatlan birtokbaadásától, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A fentieknek megfelelően Vevő mint földműves a termőföld ellenérték fejében történő megszerzésre tekintettel **illetékmentességre** jogosult (Itv. 26. § (1) bek. p) pont) Vevő bejelentési kötelezettségét a B400-as NAV adatlapon tett nyilatkozattal közvetlenül a NAV felé köteles teljesíteni.

11./ Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy teljesen cselekvőképes, nagykorú, **magyar** állampolgárok, szerződéskötési készségük és képességük korlátozva nincsen.

12./ Szerződő felek ezúton megbízzák és meghatalmazzák **dr. Tóth Gabriella** (3060 Pásztó, Fő út 46., NVÜK 165. KASZ: 36072818) ügyvédet a jelen – ügyvédi tényvázlatnak is minősülő - adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint jelen jogügylettel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási szerv, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti teljes jogkörrel történő képviselettel. Eljáró ügyvéd meghatalmazása kiterjed arra is, hogy az esetlegesen előforduló név-, adat-, vagy szám írást, elütést vagy nyilvánvaló hibát a felek helyett és nevében eljárva a jelen megállapodás és az azzal összefüggő iratok szövegén javítsa, a javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) a.apján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és javukra járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet írásban értesíteni. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 39. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségéről.

14./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszterhes vagyonátruházási illetéket, a telekkönyvi bejegyzés **költségeit** Vevő tartozik viselni.

15./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az Fftv. rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen adásvételi szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – az azt szerkesztő ügyvéd előtt, mint kinyilvánított akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják és a szerződés egy-egy eredeti példányát átveszik.

Kelt: Pásztó, 2026. 10. 16.

Kodák István
Eladó

Bartucz Pál
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem, egyúttal az abban foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:
Pásztó, 2026. 10. 16.
dr. Tóth Gabriella
Iroda: 3060 Pásztó, Fő út 46.
KASZ: 36072818

DR. TÓTH GABRIELLA
ügyvéd
3060 Pásztó, Fő út 46.
Tel.: (30) 740 23 11
drtothgabriella.ugyved@gmail.com

Záradék
A kifüggesztés napja: 2026. november 25.
A közlés első napja: 2026. november 26.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatok megtételére nyitva álló 30napos határidő utolsó napja: 2027. január 04.
Ez a határidő jogvesztő
Alsótold, 2026. november 25.

Szurdokpüspöki Közös Önkormányzati Hivatal
Alsótoldi-Kirendeltség
1.

DR. TÓTH GABRIELLA
[illegible]
[illegible]
Tel.: [illegible]
[illegible]