A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Kifüggesztés: 2026. 11. 25. Az elővásárlásra jogosult jogu
Levétel: 2026. 12. 29. nyitva álló 30 napos határi
A határidő



Dr. Pintér Tímea
egyéni ügyvéd

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

Étesi Közös Önkormányzati Hivatal Sóshartyáni Kirendeltsége 2.

FORG/2026/3169 45.
2026 NOV 18.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Vartik Csaba** (sz.n.: , szül. hely, idő: ., a.n.: szem. azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) 3131 Sóshartyán, Kossuth út 42. szám alatti lakos, mint eladó 1. (továbbiakban: Eladó 1.)
és **Strubelné Vartik Anett** (sz.n.: szül. hely, idő: ., a.n.: szem. azonosító: adóazonosító jel: tartózkodási hely: 3145 Mátraterenye, Egri út 2., magyar állampolgár) 3131 Sóshartyán, Kossuth út 42. szám alatti lakos, mint eladó 2. (továbbiakban: Eladó 2.)
másrészről **Cseman László** (szül. név: .; 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 az Eladók ½-ed-½-ed arányú tulajdonában álló, **Sóshartyán zártkert 821 hrsz.** alatt felvett összesen 2598 m² területű „legelő" művelési ágú, 0.49 AK értékű ingatlan. Az ingatlanra nincs földhasználati szerződés hatályban.

2. Vevő vételi ajánlatot tett Eladók felé, amelyet Eladók jelen okiratban foglalt tartalommal elfogadtak. Eladók eladják, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan Eladó tulajdonában álló hányadát megtekintett állapotban a közöttük kölcsönösen egyezséggel megállapított 200 000 Ft, azaz Kettőszázezer forint vételárért, amely az Eladókat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A felek a kölcsönösen kialkudott és elfogadott vételárat értékarányosnak és a helyben szokásos átlagos forgalmi értéknek megfelelőnek tartják, figyelembe véve a föld jövedelemtermelő képességét.

3. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan Eladók tulajdonában lévő hányada per-, teher- és igénymentes a rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat szerint. Vevő az ingatlant megismert állapotban veszi meg, Eladók teljes körűen tájékoztatták Vevőt az ingatlan minden lényeges tulajdonságáról, aki ezt a tájékoztatást tudomásul vette.

4. Vevő a teljes vételárat, vagyis 200 000 Ft-ot, azaz Kettőszázezer forintot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladók részére átutalással az Eladó 1. nevén lévő, az OTP Banknál vezetett 11773418-06093909 számú számlájára, Eladók a teljes vételárnak a megadott bankszámlán történő jóváírását jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, azt a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el. Az Eladók közötti elszámolásért sem a Vevőt, sem a szerződést ellenjegyző ügyvédet semmilyen felelősség nem terheli.

5. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződésben foglalt tulajdonszerzés nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 10. és 16.§-ában foglalt szerzési korlátozásba. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező 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 tv. 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő kijelenti, hogy a vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

6. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult- olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. A Vevő tulajdonában lévő, Sóshartyán külterület 0101 hrsz-ú ingatlan szomszédos az adásvétel tárgyát képező földdel. Vevő kijelenti továbbá, hogy legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja (Földforgalmi tv. 18.§ (4) bekezdés a) pontja).

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

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

9. Eladók a vételár teljes kifizetésére tekintettel jelen szerződés aláírásával minden további kikötés nélkül, feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak a tulajdonjogról, továbbá feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírt ingatlanra 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, ezzel egyidejűleg az Eladók ½-ed-½-ed arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön. Felek mindezeket közösen kérik az illetékes földhivataltól.

10. Felek megállapodnak abban, hogy Eladók az ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírása napján a Vevőre átruházzák, aki a birtokátruházás napjától szedi annak valamennyi hasznát, viseli költségeit és az ingatlanban beállott olyan kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

11. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így elidegenítési és tulajdonszerzési jogaikban korlátozva nincsenek.

12. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen szerződés után az államnak járó illetéket a NAV Illetékfőosztálya által meghatározott forgalmi érték alapján tartozik megfizetni. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek adott megbízásnak nem tárgya az adó- és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatás, az adásvételhez kapcsolódó adó- és illetékjogi szabályokkal a szerződő felek tisztában vannak. Felek tudomásul veszik, hogy a NAV-hoz esetlegesen közvetlenül benyújtandó adatlapok, bejelentések vonatkozásában az ügyvédi meghatalmazás nem terjed ki. Felek rögzítik, hogy a Ptk. alapján az Eladó viseli a birtokátruházással, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett állapot rendezésével kapcsolatos költségeket, viszont az ingatlan átvételének, szerződéskötési költségek, a tulajdon-átruházási illeték, az átvétel és a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei a Vevőt terhelik. Vevő kijelenti, hogy földműveskén érvényesíteni kívánja az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontjában meghatározott mentességet. Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett 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.

13. 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 eladók 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. Eladó 2. jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Eladó 1.-t, hogy a jóváhagyáshoz szükséges kérelmeket tulajdonosként aláírja, mely meghatalmazást Eladó 1. elfogad.

14. 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.

15. 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 nyolc (8) – melyből 1 példány biztonsági okmány – eredeti példányban jóváhagyólag írják alá.

Salgótarján, 2026. november 17.

Vartik Csaba	Strubelné Vartik Anett	Cseman László
eladó 1.	eladó 2.	vevő

Ellenjegyzem: Salgótarján, 2026. november 17.

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