

Az elővásárlásra jogosultak  
jognyilatkozatának megtételére  
nyitva álló 30. napos határidő  
utolsó napja: 2024. 07. 18.

Ez a határidő jogvesztő!

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS,

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Nógrád Vármegyei Kormányhivatal |              |
| Szervezet:                      | 149.         |
| Beszámoló:                      | Értékesítés: |
| Időpont:                        | Időszám:     |
| Ugyint:                         | 590839       |

amely létrejött **egvrésről ALMÁSSY LÁSZLÓ** (Születési neve: \_\_\_\_\_, Anyja neve: \_\_\_\_\_,  
Születési ideje: \_\_\_\_\_, Születési hely: \_\_\_\_\_ Állampolgársága: MAGYAR, Személyi azonosítója: \_\_\_\_\_,  
Személyazonosító igazolvány: \_\_\_\_\_ Lakcím igazolvány \_\_\_\_\_, Lakóhely: 1021 BUDAPEST, TÁROGATÓ ÚT 58.,  
Adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ mint tulajdonos, a továbbiakban: **Eladó**,

**másrészről RÓZSA ATTILA** (Születési név: \_\_\_\_\_ A: Születési hely és idő: \_\_\_\_\_; Anyja  
születési neve: \_\_\_\_\_ Személyi szám: \_\_\_\_\_; Szem ig szám \_\_\_\_\_ Adóazonosító jel: \_\_\_\_\_  
akcím: 2360 GYÁL, VASÚT utca 37., Földműves nyilvántartásba vétel \_\_\_\_\_; regisztrált  
földműves; MVH nyilvántartási szám: \_\_\_\_\_ FELÍR szám \_\_\_\_\_ 1), mint vevő, a továbbiakban: **Vevő**, között az  
alábbi feltételekkel, a mai napon és helyen.

### I. Az adásvételi szerződés tárgya

1. Eladól **8/30** arányban tulajdonosa a **FELSŐTOLD, külterület 057/6. hrsz. alatti, rét községi mintatér megnevezésű ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlan összterülete 1 ha 4811 m<sup>2</sup>, kataszteri tiszta jövedelme: 25.77 AK. Az Ingatlan Vezetékgig terhel a VMM-363/2011. engedély számú (7444) Nógrádkövesd-Lőrinci 20 kV-os vezetékgig javára a vázrajz szerinti 385 m<sup>2</sup> területre, melynek jogosultja az ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. (törzsszám: 13804495, cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13), az egyebekben per-, teher és igénymentes, melynek tényéért az Eladó ezúton büntetőjogi felelőssége mellett jogszavatossággig kötelezettséggig vállal, továbbá kijelenti, hogy azon harmadik személy elidegenítését korlátozó joga nem áll fenn, az szabadon átruházható és forgalomképes, semmilyen vállalkozásnak nem része, és nem képezi semmilyen igényérvényesítési eljárás tárgyát sem. Az Eladó jogszavatossággig kötelezettsége a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséig terjed.

2. Az Ingatlan tekintetében az Eladót összesen megillető **8/30** arányú tulajdoni hányad felek által közösen megállapított forgalmi értéke és ezzel egyező vételára **650.000 Ft, azaz hatszázötvenezer forint**. A Felek a vételarat a piaci viszonyoknak megfelelőnek és kölcsönösen értékarányosnak tartanak és ismernek el. Jelen szerződésben kifejezetten lemondanak arról, hogy jelen jogügyletet annak feltűnő értékaránytalansága miatt megtámadják, tekintettel arra, hogy vételarat a forgalmi értékkel arányos összegűnek tekintik.

### II. A vételár kifizetése

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó adásvétel jogcímen átruházza a fenti Ingatlanon öt megillető tulajdonjogát a I/2. pontban megállapítottak szerinti vételáron a Vevő javára, aki azt megveszi.

2. A Vevő a teljes vételárból jelen szerződés aláírásával egyidőben, banki átutalással megfizetett az Eladó részére, annak 11773023-06350396 (OTP Bank Nyrt.) számú bankszámlájára 65.000 Ft-ot (hatvanötezer forint), mint foglalót.

A felek egybehangzóan kijelentik, hogy a **foglaló jogi természetét ismerik**. A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvételi szerződés neki felróható okból hiúsul meg, a foglalót elveszíti. Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvételi szerződés neki felróható okból nem teljesül, a foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni a Vevő részére, a Vevő írásbeli fizetési felszólításának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül. A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben az adásvételi szerződés a Felek hibáján kívül vagy minden fél hibájából hiúsul meg, a foglaló egyszeres összegben jár vissza a Vevő részére, a Vevő, vagy az Eladó írásbeli fizetési felszólításának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül. A foglaló a vételárba beszámít annak hiánytalan teljesítése esetén. Az Eladó a foglaló összegének hiánytalan teljesítését jelen okirat aláírásával tényként elismeri és nyugtázza.

Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, amennyiben a **mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződést nem hagyja jóvá, vagy mással hagyja jóvá, úgy a foglaló jogintézményét nem tartják fenn jelen adásvételi szerződés vonatkozásában** és a Vevő által megfizetett foglaló összege a Vevő részére egyszeres összegben hiánytalanul visszajár a mezőgazdasági szerv döntésének felek részére való kézbesítését követő 8 napon belül. Abban az esetben, amennyiben az Eladó az előbbi határidőben nem tesz eleget a foglaló visszafizetésére vonatkozó kötelezettségének, úgy a Vevő havi 10 % összegű késedelmi kamatra tarthat igényt.

Budapest, 2024.05.17.

ALMÁSSY LÁSZLÓ Eladó

RÓZSA ATTILA Vevő

Ellenjegyzem és készítettem Budapesten, 2024.05.17. napján:

Mészáros Ügyvédi Iroda, Dr. Mészáros Ferenc ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4., KASZ: 36065281)

Kormányzati portálon történő

Közzététel napja: 2024. 06. 18.

Közlés kezdő napja: 2024. 06. 19.

Kormányzati portálról levétel napja:

MÉSZÁROS ÜGYVÉDI IRODA  
DR. MÉSZÁROS FERENC  
5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. 2/4.  
Adószám: 19346427-1-04  
www.meszarosferenc.hu

3. A Vevő a vételár második és egyben utolsó részletét, azaz összesen 585.000 Ft-ot, azaz ötszáznyolcvanötezer forintot a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen felek között létrejött adásvételi szerződést jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 8 napon belül fizeti meg az Eladó részére, az Eladó által jelen szerződés II/2. pontjában megnevezett bankszámlaszámra történő átutalással. A második és egyben utolsó vételár rész akkor minősül teljesítettnek, amennyiben az Eladó által megadott bankszámlán hiánytalanul jóváírásra került.

### III. Birtok átruházás

1. Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan esetében **nincs ingatlan-nyilvántartásba bejelentett földhasználat**.
2. Felek rögzítik, hogy az Eladó a teljes vételár kiegyenlítésével egyidőben adják a Vevő birtokába a nevezett Ingatlant, aki tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével egyidejűleg jogosult kérni földhasználókénti bejegyzését is az ingatlan-nyilvántartásba, melyhez az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul.

### IV. A tulajdonjog átszállása

1. Az Eladót 8/30 arányú tulajdonjoga a **FELSŐTOLD, külterület 057/6. hrsz. alatti, rét községi mintatér megnevezésű ingatlan** tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát és a teljes vételár megfizetését követően kerülhet bejegyzésre, adásvétel jogcímén!
2. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére szolgáló, Inyvtv. 29. § és 32. § szerinti tartalmú és formai követelményeknek megfelelő **bejegyzési engedélyt/feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** a mai napon az okiratszerkesztő ügyvédnél **letétbe helyezi** 4 eredeti példányban. A letéti szerződés értelmében mind az Eladó, mind a Vevő jogosultak igazolni a vételár hiánytalan megfizetését az okiratszerkesztő ügyvéd részére, aki ennek hitelt érdemlő, legalább teljes bizonyító erejű magánokirati úton való igazolása után, köteles a bejegyzési engedélyt benyújtani az illetékes földhivatalhoz továbbá köteles a tulajdonjog átruházás érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindítani.
3. A felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát és a vételár hiánytalan megfizetését követően legkésőbb 30 napon belül ingatlan-nyilvántartási eljárást indítanak a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére, melynek során az Eladó visszavonhatatlan és feltétel nélküli hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez! A felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a külön okiratban foglalt bejegyzési engedély alapján, a Vevő tulajdonjogát a jelen adásvételi szerződésben nevezett ingatlan tekintetében, adásvétel jogcímén jegyezze át az ingatlan nyilvántartásban!

### VI. Nyilatkozatok

A Vevő a Földforgalmi törvény (Fftv. - 2013. évi CXXII. tv.) előírására figyelemmel az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- A. A Fftv. 13. § (1) bekezdése szerint kijelenti, 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 fent nevezett törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Felek akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát jelentő ingatlanban nincs bejelentett használója, ugyanakkor amennyiben mégis van bejelentett földhasználó, úgy Vevő már most kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre a Fftv. 13. § (1) bekezdésében előírt előbb részletezett kötelezettséget vállalja.
- B. Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban kijelenti továbbá, hogy **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: **földhasználati díjtartozás**).
- C. Jelen teljes bizonyító erejű magánokiratban kijelenti továbbá, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött**.
- D. A Vevő kijelenti, hogy a fent nevezett törvény 16. § (1) bekezdésében írt földszerzési maximumot nem éri el. Kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő termőföld terület, valamint a már tulajdonában álló termőföldek területe a Fftv-ben meghatározott **földszerzési maximumot (300 hektárt) nem éri el**. Kijelenti továbbá, hogy az általa jelen szerződéssel megvásárolt termőföld, valamint a birtokában már meglévő termőföldek együttes területe **nem haladja**

Budapest, 2024.05.17.

ALMÁSSY LÁSZLÓ Eladó

RÓZSA ATTILA Vevő

Ellenjegyzem és készítettem Budapesten, 2024.05.17. napján:

Mészáros Ügyvédi Iroda, Dr. Mészáros Ferenc ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4., KASZ: 36065281)

MÉSZÁROS ÜGYVÉDI IRODA  
DR. MÉSZÁROS FERENC  
5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4.  
Adószám: 19346427-1-04  
www.meszarosferenc.hu

meg az 1200 hektárt (birtokmaximum). Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §. rendelkezése szerint nyilatkozik, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**. Így a belföldi magánszemély Vevő tulajdonszerzésének a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerint nincs akadálya.

- E. **Vevő kijelenti továbbá, hogy megfelel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. CXXII. törvény 40. § (1)–(4) bekezdésében foglaltaknak, valamint a 41. §-ban foglalt feltételeknek.**
- F. A Vevő kijelenti, hogy tekintettel arra, hogy ő maga az adásvétel tárgyát képező föld (Felsőtold) fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton több, mint 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitelszerű lakáshasználat helyével vagy mezőgazdasági üzemközponttal rendelkező földműves (Gyál), **így az Fftv-ben nevesített elővásárlási joga nem áll fenn.**
- G. A felek Tudomással bírnak arról, hogy az Fftv. szerint **jelen szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.** A Vevő jelen okiratban akként nyilatkozik, hogy a jelen adásvétel tárgyát jelentő földterület tekintetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerint elővásárlási jog nem illeti meg. A Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, a mezőgazdasági igazgatási szerv 510779/2/2014.12.15. számon vette nyilvántartásba.

## VII. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, szerzési képességük nem korlátozott, cselekvőképességük teljes. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásakor nem álltak semmilyen akaratot befolyásoló tényező hatása alatt, egymást nem ejtették vagy tartották tévedésben, vagy erőszak alatt. A szerződő felek kijelentik, hogy **az jelen okiratokban foglaltak a valós helyzetet rögzítik.**
2. A tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségei (6.600 Ft igazgatási szolgáltatási díj és 270.000 Ft ügyvédi munkadíj) az Ingatlan Eladót megillető tulajdonjognak a megszerzőjét terhelik. Rózsa Attila kijelenti, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p. pontja alapján illetékmentességre jogosult. Rózsa Attila kijelenti, hogy a birtokbaadástól, 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.
3. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Itv., Inyvt., Fftv., Fétv.), továbbá széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint **ügyvédi tényvázlatot is aláírják.** Jelen szerződésben foglaltak az ügyvédi tényvázlattal egyezők.
4. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.
5. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és az Ingatlan fekvése szerinti **illetékes földhivatal előtti eljárás** kapcsán megbízzák az eljáró ügyvédet jelen adásvételi szerződésből fakadó képvisellel, azzal, hogy a képviselő jelen jogügyletből eredően az ingatlan nyilvántartásban való tulajdonjog átvételére és minden más, abból eredő jogügyletre is vonatkozik. A **Mészáros Ügyvédi Iroda, azon belül Dr. Mészáros Ferenc ügyintéző ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4., KASZ: 36065281) a meghatalmazást elfogadja.**
6. A felek a fentiekkel egyetértve elolvasás, felolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják jelen okiratot az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, és egyben kijelentik, hogy mást nem kívánnak szabályozni. E szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. irányadó rendelkezései alkalmazandóak. Jelen szerződést a felek megbízásából Mészáros Ügyvédi Iroda, Dr. Mészáros Ferenc ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4., KASZ: 36065281) szerkesztette és ellenjegyezte. Jelen adásvételi szerződést, amely 3 (három) számozott oldalból és VII (Hét) pontból áll, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, 7 (hét) eredeti példányban jóváhagyólag az alábbiak szerint írják alá:

Budapest, 2024.05.17.

ALMÁSSY LÁSZLÓ Eladó

RÓZSA ATTILA Vevő

Ellenjegyzem és készítettem Budapesten, 2024.05.17. napján:

Mészáros Ügyvédi Iroda, Dr. Mészáros Ferenc ügyvéd (5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. II/4., KASZ: 36065281)

MÉSZÁROS ÜGYVÉDI IRODA  
DR. MÉSZÁROS FERENC  
5600 Békéscsaba, Andrassy út 10. 2/4.  
Adószám: 19346427-1-04  
www.meszarosferenc.hu

