

Adásvételi szerződés

2026 SEPT 21.

551082

amely létrejött egyrészről **Boda Péter** (szül. név: _____, an.: _____, sz.sz.: _____, adóazj.: _____),
3170 Szécsény, Bajcsy-Zs. út 12. szám alatti lakos, mint eladó /a továbbiakban: eladó/,

másrészről **Frank Tamás** (szül.név: _____, szül.: _____, an.: _____, sz.sz.: _____, adóazj.: _____), 1028 Budapest, Fenyőerdő utca 4. szám alatti lakos, mint vevő /a továbbiakban: vevő/ között, az alábbi feltételekkel:

1. Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi 1/1-ed arányban az Eladó 1/1-ed arányú tulajdonát képező, a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a **Nagylóc, külterület 0120/7 hrsz.** alatt felvett, összesen 14 ha 8575 m² területű, 30,20 AK értékű ingatlant, amely az ingatlan-nyilvántartásban az alábbi alrészletekkel szerepel:

- a) legelő, 8 ha 5474 m², 9,24 AK;
 - b) kivett árok, 1296 m²;
 - c) legelő, 3940 m², 0,75 AK;
 - d) fásított terület, 7464 m², 1,94 AK;
 - f) legelő, 2034 m², 0,39 AK;
 - g) kivett árok, 574 m²;
 - h) kivett saját használatú út, 2559 m²;
 - j) legelő, 3 ha 8245 m², 10,62 AK;
 - k) rét, 5995 m², 6,23 AK;
 - l) rét, 896 m², 0,93 AK;
 - m) rét, 98 m², 0,10 AK,
- az ingatlan megtekintett és megismert állapotában.

A vevőt a 2013. évi CXXII tv. alapján az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog nem illeti meg. Vevő kijelenti, hogy a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42. §-a alapján részaránnytulajdonnal nem rendelkezik. Eladó kijelenti, hogy az ingatlant hatályos, illetve a jelen szerződés megkötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

2. A Felek rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan teljes, 16.000.000,- Ft, azaz Tizenhatmillió forint összegű vételárát korábban, külön letéti szerződés alapján dr. Szupuka Gabriella ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezte.

Felek rögzítik továbbá, hogy dr. Szupuka Gabriella ügyvéd a nála letétbe helyezett teljes vételárát az Eladó által megjelölt, ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett

számú bankszámlára átutalta. Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, elismeri és nyugtázza, hogy a teljes, 16.000.000,- Ft összegű vételár a részére maradéktalanul megfizetésre került.

3. Az eladó az 1. pontban részletezett ingatlant jelen szerződés szerinti vevővel történő hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételét követő napon adja a vevő birtokába, átadva ezzel

Boda Péter
eladó

Frank Tamás
vevő

dr. Papp Gábor János
ügyvéd (KASZ)

az ingatlan birtokjogát is a vevő számára, aki ettől az időponttól élvezzi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.

4. A vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant földművesként veszi meg. Vevő vállalja, hogy az 1. pontban részletezett ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

A vevő vállalja a 2. pontban megjelölt erdőtelepítési kötelezettség teljesítését és azzal kapcsolatban felmerülő mindennemű költségnek a megfizetését, azzal, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 5 napon belül kezdeményezi az erdészeti hatóságnál a kötelezettségvállalás nevére történő átruházását.

5. Az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását és engedélyét adja ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogát vevő nevére 1/1-ed arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és töröljék az eladó tulajdonjogát.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. jogosult javára 3414 m² és 3087 m² terület nagyságra bejegyzett vezetékJog terheli. Az eladó a továbbiakban szavatol az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlan haszonbérbe nincsen kiadva.

7. Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és elidegenítési, illetve ingatlan szerzési képességük korlátozás alá nem esik.

8. A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik. A felek tudomásul veszik az okiratszerkesztő ügyvédnek az adózási és illetékszabályokról adott felvilágosítását, valamint azt, hogy az ügyvédi megbízás az illetékekkel, adózással kapcsolatos ügyintézésre nem terjed ki.

Vevő jelen szerződés aláírásával az alábbi nyilatkozatot teszi az állami adóhatóság felé: Vevő vállalja, hogy 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.

Erre tekintettel Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan megvásárlása kapcsán őt terhelő illeték tekintetében élni kíván az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban „Itv.”) 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt mentességgel.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Itv. 69. §-a értelmében a forgalmi értéket az adóhatóság állapítja meg, így ez az irányadó abban az esetben, amennyiben a jelen szerződésben feltüntetett és bejelentett érték az adóhatóság megítélése szerint a forgalmi értéktől eltér.

9. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, és egyéb tartozása.

10. Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő megszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott szerzési korlátokba. Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és hasznélvezetében álló földek területnagyságának beszámításával a jelen szerzéssel együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdése szerinti 300 hektáros földszerzési maximumot, továbbá a jelen szerzés következtében a rá irányadó birtokmaximumot sem lépi túl.

Vevő kijelenti, hogy aránykalászos gazda képesítéssel rendelkezik, őt Budapest Főváros Kormányhivatala, XI. kerületi Hivatala az 510009/1/2018-as számú határozattal földművesként nyilvántartásba vette, az ezt igazoló dokumentumot Felek másolatban a szerződéshez csatolják.

11. Vevő kijelenti a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, hogy jelen adásvételi szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

12. A jelen szerződés érvényes létrejöttéhez a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdésére tekintettel a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges. Szerződő felek rögzítik, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a vevő tulajdonszerzéséhez szükséges jóváhagyást nem adja meg, továbbá, ha a vevővel szemben elővásárlásra jogosult bejelenti elővásárlási jogát, akkor felek az eredeti állapotot helyreállítják. Amennyiben az adásvételi szerződés nem a szerződés szerinti vevővel kerül jóváhagyásra, akkor az eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal a vevővel megtagadott határozat kézhezvételét követő 8 napon belül a teljes vételár visszafizetésére a vevőnek.

13. Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédeknek a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései értelmében ügyfél átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, továbbá hozzájárulásukat adják a jelen szerződésben meghatározott adataik a törvényi előírásokkal összhangban történő ellenőrzéséhez, kezeléséhez és tárolásához.

14. Szerződő felek megbízást és meghatalmazást adnak jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre dr. Papp Gábor János ügyvédnek (Mamuzsich Ügyvédi Iroda, 1118 Budapest, Holdvilág utca 6. II/2., KASZ: 36079629), dr. Papp Gábor János ügyvéd a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a meghatalmazást elfogadja.

A Felek rögzítik, hogy a meghatalmazás kifejezetten kiterjed arra, hogy dr. Papp Gábor János ügyvéd minden, jelen termőföldszerzéssel érintett hivatal vagy szerv (különösen a mezőgazdasági igazgatási szerv) előtt a Feleket teljeskörűen képviselje, nevükben eljárjon, illetve a határozatokat, iratokat kézhez vegye. Felek ugyanakkor kötelezik

magukat, hogy 3 (három) munkanapon belül értesítik az okiratszerkesztő ügyvédet arról, hogy ha a földszerzéshez kapcsolódó határozatokat, okiratokat kapnak kézhez.

15. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.), és a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv) rendelkezései az irányadók. Szerződő felek ezt a szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Törökbálint, 2026. szeptember 17.

Boda Péter
eladó

Frank Tamás
vevő

Ellenjegyzem Törökbálinton, 2026. szeptember 17. napján:

dr. Papp Gábor János
ügyvéd
Mamuzsich Ügyvédi Iroda
116 Budapest, Holdvilág utca 6. II/2.

dr. Papp Gábor János
ügyvéd (KASZ:)

Kifüggesztés időpontja: 2026.09.29.

Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos hata'ridő első napja: 2026.09.30; utolsó napja: 2026.10.29,
e hata'ridő jogvesztő.

A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közlésének.

dr. Papp Gábor
aljegző

