

Közzététel időpontja: 2025.09.24.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2025.09.25.
utolsó napja: 2025.10.24.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:



F/158/2025

Nógrád Megyei Kormányhivatal	
Szervezet, tag:	118
Beszámoló:	Beszámoló
Kiadó:	Kiadó
Melléklet:	591203

2025. SEPT 10.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről

Povazsan József Istvánné (születési neve:) , születési helye és ideje: ,
anyja születési neve: , na, lakcíme: 2611 Felsőpetény,
Munkácsy utca 1., személyi azonosítója: , adóazonosító jele: 9,
állampolgársága: magyar), mint **eladó** (a továbbiakban: „**Eladó**”)
másrészről

Rádi Norbert (születési neve: , születési helye és ideje: , anyja
születési neve: , lakcíme: 2611 Felsőpetény, Munkácsy utca 6., személyi azonosítója:
adóazonosító jel: , állampolgársága: magyar, földműves
nyilvántartásba-vételi határozatának száma: Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály
– 520003/2022.01.10.), mint **vevő** (a továbbiakban: „**Vevő**”) – az Eladó és a Vevő a továbbiakban
együtt: „**Felek**” – között alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

I. Az adásvétel tárgya

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Felsőpetény külterület 080/5 hrsz.** alatt felvett, 4 063 m² területű, 7,76 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan (a továbbiakban „**Ingatlan**”).
2. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant adásvétel jogcímén.
3. Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi. CXXII. tv. (a továbbiakban: „**Földforgalmi törvény**”) alapján, a Földforgalmi törvény 18.§-ában meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg az Ingatlanra vonatkozóan.
4. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 23-30.§-a szerint a jelen szerződés hatályosságához az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása szükséges. A Ptk. 6:118. §-a szerint a hatósági jóváhagyással a jelen szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A hatósági jóváhagyásig a Felek egyike sem tehet semmit, ami a másik Fél jogát csorbítja vagy meghiúsítja. Ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást nem adja meg, úgy a jelen szerződés hatálya nem áll be és annak teljesítése nem követelhető.
5. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdése szerint a jelen adásvételi szerződést az aláírástól számított 8 napon belül az Eladó köteles jóváhagyás céljából megküldeni az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek (Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – 3100 Salgótarján, Május 1. út 41.). Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jelen adásvételi szerződést – az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében – a Földforgalmi törvény végrehajtásra kiadott a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. CCXII. törvény 17. § - a szerint négy eredeti példányban (amelyek közül egy példánynak ún. biztonsági okmányon kiállítottnak kell lennie) kell benyújtani az Ingatlan fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésében megállapítja a jelen adásvételi

1

szerződés közzétételére való alkalmasságát, akkor hivatalból elrendeli az adásvételi szerződés közzétételét, döntését közli az Eladóval és a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének az adásvételi szerződés közzététele érdekében. A jegyző az elővásárlásra jogosultak számára nyilatkozattételre nyitva álló határidő lejártát követően 8 napon belül továbbítja az iratokat, iratjegyzéket a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtására csak a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálati eljárásának lefolytatását követően a jegyző előtti elővásárlással kapcsolatos eljárás lefolytatása és a jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 30 napon belül kerülhet sor. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződést az Eladó nyújtja be a mezőgazdasági igazgatási szervhez a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző Mudra Ügyvédi Iroda közreműködése útján.

6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra az alábbi terhek vannak bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba:
 - a) **Gázvezeték-átvezetési szolgalmi jog** az Ingatlan 678 m² területére a TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184.) jogosult javára (ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat száma: 201326/2/2025.04.10.)
 - b) **Gázvezeték-átvezetési szolgalmi jog** az Ingatlan 744 m² területére a TIGÁZ Z-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. (címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi út 184.) jogosult javára (ingatlan-nyilvántartási bejegyző határozat száma: 201326/2/2025.04.10.).
7. Az Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan – az I./3. pontban rögzített elővásárlási jogokon, az I./6. pontban rögzített szolgalmi jogokon kívül – per-, teher- és igénymentes.

II. A Vevő nyilatkozatai

1. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja alapján földművesnek minősül, ezért a Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdonjogát megszerezheti.
2. A Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének d) pontja és (4) bekezdésének b) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg tekintettel arra, hogy a Vevő helyben lakónak és egyben fiatal földművesnek is minősül.
3. A Vevő a Földforgalmi törvény 13.§. (1) bekezdése előírásának megfelelően vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13.§. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célokra nem hasznosítja.
4. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5. Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megvásárolt földdel együtt sem rendelkezik több földdel, mint amit a Földforgalmi törvény 16-17.§-i. számára engedélyeznek.
6. Vevő az Inyvtv vhr. 68./C §-ban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.
7. A Vevő kijelenti, hogy Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a tagja, a tagsági azonosító száma: P000000724386

III. A vételár és annak megfizetése

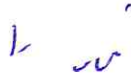
1. Felek az Ingatlan a vételárát **406.000,-Ft-ban, azaz négyszázhatezer forintban** határozzák meg.
2. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az Eladó részére Márkus István OTP Banknál vezetett } számú bankszámlájára történő banki átutalás útján. Az Eladó kijelenti, hogy az itt megjelölt bankszámlára történő vételár átutalást a saját részére történő joghatályos teljesítésnek elfogadja. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri, hogy a vételár a III./2. pontban meghatározott bankszámlán jóváírásra került, amelyre tekintettel az Eladó kijelenti, hogy a vételár részére hiánytalanul megfizetésre került.
3. Felek a Földforgalmi törvény 8./A §-ban foglalt előírásokra tekintettel az Ingatlan vételárával kapcsolatban rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény, ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

IV. A tulajdonjog átszállása és a birtokátruházás

1. Az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az Ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba.
2. Az Ingatlan birtokának a Vevőre történő átruházására a mai napon kerül sor.
3. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg, annak fekvésével, állapotával, megközelíthetőségével tisztában van.

V. Vegyes rendelkezések

1. Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelentik, hogy mindketten magyar állampolgárok.
2. A Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el. Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során a Felek adatait a



jelen ügylethez kapcsolódó ügyvédi megbízás teljesítése keretében rögzítse, kezelje. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

3. A Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó visszerhes vagyónátruházási illeték- és személyi jövedelemadó bevallási- és fizetési jogszabályi előírásokra vonatkozó tájékoztatást a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédtől megkapták.
4. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, valamint a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása érdekében lefolytatandó eljárásokban a jogi képviseletük ellátásával a **Mudra Ügyvédi Irodát** (ügyintéző ügyvéd: dr. Mudra Zoltán ügyvéd, székhelye: 6726 Szeged, Fő fasor 17. fszt. 4. a., kamarai azonosító száma: 36065738) bízzák meg, amely megbízást a Mudra Ügyvédi Iroda a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogad. A Vevő meghatalmazza a Mudra Ügyvédi Irodát azzal is, hogy a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó B400E NAV nyomtatványt helyette elektronikus úton benyújtsa az Ingatlan fekvése szerint illetékes NAV Igazgatóságához. A Mudra Ügyvédi Iroda ezt a meghatalmazást is elfogadja a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi munkadíj és ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj a Vevőt terheli.
6. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) példányban – amelyből 1 példány biztonsági okmányon készült - írják alá. A Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a jelen szerződés őket illető 1-1 (egy-egy) példányát átvették.

Felsőpetény, 2025. szeptember 4.

.....
Povazsan József Istvánné
eladó

.....
Rádi Norbert
vevő

Alulírott **dr. Mudra Zoltán ügyvéd** (székhely: 6726 Szeged, Fő fasor 17. fszt. 4. a., kamarai azonosító száma: 36065738) – a Mudra Ügyvédi Iroda tagja – a jelen okiratot Felsőpetényben 2025. szeptember 4. napján ellenjegyzem.



Mudra Ügyvédi Iroda
dr. Mudra Zoltán ügyvéd
6726 Szeged, Fő fasor 17. fszt. 4. a.
KASZ szám: 36065738

