

Közzététel időpontja: 2026.03.04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő
első napja: 2026.03.05.
utolsó napja: 2026.04.07.
Ez a határidő jogvesztő!
Levétel napja:



Nötincs Községi Önkormányzat Hivatala	
Szerződés száma:	115.
Szerződéskötés dátuma:	2026.03.04.
Szerződés típusa:	Adásvételi szerződés
Szerződés értéke:	17.348.567,-
Szerződés tárgya:	7 ha 3552 m ² területű, 25,03 AK jövedelmű külterületi ingatlan
Szerződés aláírás helye:	Nötincs

Amely létrejött egyrészről

Gajda Viktor szül. neve:

adóazonosító:

továbbiakban: eladó), másrészről

Koczka Tamás szül. neve:

(szül.:

an.: 1

szem. azonosító:

Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma: P000000870051, adóazonosító: 8434952971) 2655 Kétdobony, Madách Imre út 32. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: vevő) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek rögzítik, hogy az INYER/TULLAP/20260217/21106 számú-, okiratszerkesztő ügyvéd által 2026. február 17. napján lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap szerint Gajda Viktor eladó tulajdonát képezi 1/1 tulajdoni arányban a Nötincs 06/28. hrsz. alatt felvett, legelő megjelölésű, 7 ha 3552 m² területű, 25,03 AK jövedelmű külterületi ingatlan. Az eladó szavatosságot vállal az ingatlan teher-, per- és igénymentességéért.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a jelen pontban megjelölt-, az okiratszerkesztő ügyvéd által lekérdezett-, és részükre bemutatott tulajdoni lapot megtekintették, tartalmát megismerték.

2./ Gajda Viktor eladó az 1/1 tulajdoni arányban a tulajdonát képező Nötincs 06/28. hrsz. alatt felvett, legelő megjelölésű, 7 ha 3552 m² területű, 25,03 AK jövedelmű külterületi ingatlan teher-, per-, és igénymentesség szavatolása mellett eladja, tulajdonjogát és birtokát átruházza a vevőnek a vele kölcsönösen kialakított 17.348.567,- (tizenhétmillió-háromszáznegyvennyolcezer-ötszázhatvanhét) Ft vételárért.

Szerződő felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A.§ (3) bekezdése alapján rögzítik, hogy a Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlan 17.348.567,- (tizenhétmillió-háromszáznegyvennyolcezer-ötszázhatvanhét) Ft összegű vételárából 15.848.567,- Ft a föld-, 480.000,- Ft az ingatlanon található kisebb állattartó karám-, 520.000,- Ft az ingatlanon található nagyobb állatkarám-, míg 500.000,- Ft a nyári konyha forgalmi értéke.

3./ A vevő az 1./ pontban megjelölt Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni arányban 17.348.567,- (tizenhétmillió-háromszáznegyvennyolcezer-ötszázhatvanhét) Ft vételárért az általa megtekintett és ismert állapotban megveszi oly módon, hogy a Gajda Viktor eladót megillető teljes vételárát a jelen szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási ártali-, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 37.§ (3) bekezdésében jóváhagyó nyilatkozat részére történt közzétételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg banki átutalás útján az eladónak az t-nél vezetett-, számú bankszámlájára.

Az eladó a jelen pontban írt 17.348.567,- (tizenhétmillió-háromszáznegyvennyolcezer-ötszázhatvanhét) Ft összegű vételárnak az általa megadott bankszámlára történő átutalását saját kezéhez való teljesítéssel egyenértékűnek fogadja el, ugyanakkor azt akkor tekinti teljesítettnek, amikor a jelen pontban írt vételár teljes összege hiánytalanul jóváírásra került az általa megadott bankszámlán.

A vételár maradéktalan megfizetésekor az eladó külön nyilatkozatban – bejegyzési engedély - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, ezzel egyidejűleg Koczka Tamás vevő tulajdonjoga a Nötincs 06/28. hrsz. -ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.

4./ Az eladó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetéséről okiratszerkesztő ügyvédet haladéktalanul, - de legkésőbb a jelen szerződés 3./ pontjában foglaltaknak megfelelően a teljes vételárnak az általa megadott -, a 3./ pontban írt bankszámlán történt jóváírását követő kettő munkanapon belül az okiratot szerkesztő ügyvédet a paroczaimate@gmail.com című e-mail címére megküldött elektronikus levél útján - írásban tájékoztatja, egyúttal kötelezi magát arra, hogy – a teljes vételár megfizetését követően – feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata a földhivatalhoz benyújtásra kerüljön és hogy a Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban bejegyzett tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, ezzel egyidejűleg Koczka Tamás vevő tulajdonjoga a Nötincs 06/28. hrsz.-ú ingatlanra 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az eladó bejegyzési engedélyét a teljes vételár folyósítását és az eladói tájékoztatását követően 3 munkanapon belül az illetékes földhivatalnál benyújtja. Az eladó tudomásul veszi, hogy a telje vételár folyósítását követően az okiratszerkesztő

Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD

ügyvéd felé irányuló-, jelen pontban írt tájékoztatási kötelezettség késedelmes teljesítéséből eredő károkért felelősséggel tartozik.

Felek rögzítik, hogy az eladó jelen pontban írt értesítési kötelezettsége elmaradása esetén a teljes vételár kifizetését banki igazolással a vevő is jogosult igazolni okiratszerkesztő ügyvéd felé, amely igazolás alapján okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladói bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartást vezető Földhivatalba benyújtani.

5./ Ha a vevő a **Nótincs 06/28. hrsz.-ú** ingatlanak a jelen szerződés 3./ pontjában írt vételárát az ott megszabott határidőn belül nem utalja át az eladó részére, az eladó a vevőhöz címzett írásbeli egyoldalú jognyilatkozattal jogosult a szerződéstől elállni, amennyiben a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az eladó elállása esetén a felek kötelesek a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítani és egymással elszámolni.

6./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával – megkötésének időpontjára visszamenőleg - válik hatályossá, a jóváhagyásig azonban egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát csorbitja vagy megghiúsítja. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg, illetőleg azt megtagadja, a szerződés hatálya nem áll be, a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és egymással elszámolni.

7./ A szerződő felek magyar állampolgárok, elidegenítési, illetve tulajdonszerzési jogképességük nem korlátozott. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy szerződési szándékuk nem irányul mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek jogellenes megszerzésére (Btk. 349.§).

8./ A vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlanok birtokába a vételár megfizetésének napján lép, ettől kezdve viseli az ingatlanok terheit, húzza hasznait és viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére más nem kötelezhető. A vevő birtokba lépéséig az eladó felel az ingatlanok állagáért, azokat mindaddig a jó gazda gondosságával köteles megőrizni, s felel mindazért, amely e kötelezettsége megszegéséből származik.

9./ A tulajdonszerzéssel kapcsolatos költségeket és az ügyvédi munkadíjat a vevő viseli. Vevő kijelenti továbbá, hogy tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba.

Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése az 1./ pontban megjelölt, a **Nótincs 06/28. hrsz.-ú** ingatlan esetében az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszatérítendő vagyónáruházi illeték megfizetése alól, az ott rögzített feltételek teljesítését vállalja.

10./ Vevő, mint fiatal földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§-ában meghatározott korlátozásba.

11./ Vevő jelen szerződésben kifejezett nyilatkozatával vállalja, hogy az adásvétellel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. Eladó a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 15/A.§-a alapján tájékoztatja a vevőt, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat hatályos, vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

Ha és amennyiben a szerződés tárgyát képező **Nótincs 06/28. hrsz.-ú** ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy a vevő jelen szerződésben kifejezett nyilatkozatával kötelezi magát arra, hogy a **Nótincs 06/28. hrsz.-ú** ingatlan vonatkozásában a fennálló földhasználati jogviszony tartalmát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

12./ Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

13./ Vevő kijelenti, hogy a **Nótincs 06/28. hrsz. -ú** ingatlan esetében – *mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van* - a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (1) bekezdés e) alpontja alapján illeti meg elővásárlási jog.

A vevő kijelenti továbbá, hogy a **Nótincs 06/28. hrsz.-ú** ingatlan esetében fiatal földművesként megfelel a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§ (4) bekezdés b) pontjában meghatározott feltételeknek.

14./ Vevő, mint szerző fél az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-a alapján a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

15./ Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a pénzmossárról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezései értelmében ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli. A felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják a szerződésben rögzített adataik – törvényi előírásokkal összhangban történő – ellenőrzéséhez, kezeléséhez és tárolásához. Felek kijelentik, hogy személyes adataikat bármely hatóság kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó eljárásban jogosult felhasználni.

16./ A jelen szerződést a felek elolvasták, s a szerződés rendelkezéseinek értelmezését követően a szerződést – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag aláírták.

Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen a Ptk., a Földtörvény-, a Földtörvény átmeneti szabályairól szóló törvény-, az Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény), tájékoztatást adott az ügymenetről (ideértve a kifüggesztési eljárás rendjét, a hatósági jóváhagyás, valamint a az ingatlan-nyilvántartási eljárás rendjéről), továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi-, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.

Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra, hogy amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban – különösen a felek-, vagy az ingatlant érintő adatok tekintetében - az okirat kijavítása válik szükségessé, azt helyettük és nevükben eljárva elvégezze. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Az adásvételi szerződés aláírásával a felek a szerződést szerkesztő és ellenjegyző dr. Paróczai Endre Máté ügyvédet (székhelye: 2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18., KASZ: 36066903) meghatalmazzák az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával-, valamint az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos valamennyi eljárásra. A felek meghatalmazását az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.

Kelt.: Balassagyarmaton, 2026. február 17. napján



Gajda Viktor
eladó



Koczka Tamás
vevő

Ellenjegyzem Balassagyarmaton, 2026. február 17. napján:

dr. Paróczai Endre Máté ügyvéd
(KASZ szám: 36066903)

Dr. PARÓCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD

2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.

Mobil: 30/336-4401

E-mail: paroczaimate@gmail.com

Adószám: 50240696-1-32

PAROCZAI ENDRE MÁTÉ
ÜGYVÉD
2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 18.
Mobil: 30/336-4401
E-mail: paroczaimate@gmail.com
Adószám: 50240696-1-32