

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Varga Zsolt sz. Varga Zsolt**,
 aszn: , 2365 Inárcs, Aranytelep 4. szám alatti lakos; agrárkamara
 tagságának azonosító száma: nincs), mint **eladó**, a továbbiakban **e l a d ó**, másrészről

Döme László sz. Döme László,
 aszn: , 1188 Budapest, Podhorszky utca 104/B. szám alatti lakos; agrárkamara tagságának
 azonosító száma: nincs), mint **vevő**, a továbbiakban **v e v ő**, között, alulírott napon és helyen az alábbiak
 szerint:

1./ Az eladó eladja, a vevő megvásárolja – minden tehertől mentesen, adásvétel jogcímén – 1/1 arányban, az eladó 1/1 arányú, azaz kizárólagos tulajdonát képező és a INÁRCRS 0171/75 hrsz. alatt nyilvántartott külterületi, szántó művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 1468 nm alapterületű, 1,53 AK értékű ingatlant. Az eladó a tulajdonjog átruházásán felül az ingatlan birtokát is a vevőre ruházza át a 4. pontban írtak szerint. A felek az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap másolat alapján (melyet felek áttanulmányoztak) rögzítik, hogy az ingatlanon az alábbi bejegyzés szerepel:

Bejegyző határozat, érkezési idő: 46884/2011.11.14

Vezetékjog ; a (20146) Inárcs 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata javára a vázrajz szerint megjelölt 9 m2 terület nagyságára, jogosult: ELMU HÁLÓZATI ELOSZTÓ Kft.

Az ingatlan egyebekben tehermentes, azon széljegy nem szerepel. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a tulajdoni lapon feltüntetett adatokkal mindenben megegyeznek, az eladó nyilatkozik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan átruházása vonatkozásában más személlyel semmiféle szerződést nem kötött, továbbá büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy semmilyen olyan jognyilatkozatot nem tett vagy cselekményt nem eszközölt, amely a tulajdoni lapon a feltüntetett állapothoz képest változást eredményez vagy eredményezhet és, hogy egyéb ilyen tényről vagy körülményről sincs tudomása. A vevő az ingatlan természetbeni elhelyezkedését és állapotát maga is ismeri. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vezetékes villany közművel és fűtőközzel rendelkezik.

2./a) A kölcsönösen kialakított vételár mindösszesen 7.000.000 Ft, azaz Hétmillió forint, amelyet a vevő jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladónak, az eladó bankszámlájára.

b) A felek a teljesítés ezen módját elfogadják, az eladó a fenti számlára történő utalást kifejezetten a saját kezéhez történő, szabályszerű teljesítésnek ismeri el. Az eladó kijelenti, hogy a vételár maradéktalanul teljesítésre került a vevő által, egyúttal kijelenti, hogy vagyoni igénye az ingatlannal kapcsolatosan teljes egészében kielégítésre került és vevővel szemben további követelést nem támaszt. Ha a 9. pontban írtak miatt az 1. pontban írt ingatlanra jelen szerződés nem hatályosul, vagy nem jelen szerződő felek között hatályosul, ebben az esetben a kapott vételár visszajár, ezért erre az esetre az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat a szerződés jóváhagyására vonatkozó hatósági eljárás befejezésétől számított 5 (öt) munkanapon belül visszafizeti.

c) Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 8/A. §-ának (3) bek. alapján rögzítik, hogy a föld ellenértéke: 6.500.000 Ft, a kút ellenértéke: 500.000 Ft, felek továbbá rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlanon egyebekben ültetvény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy a kialakított vételár megfelel a földtörvény 24. § (3) bek. ha) pontjának (ti. a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek – indexálással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét), mivel az ingatlan ténylegesen a település külterületi részén, de lakott területen, családi ház és tanyás övezetben, az Aranytelepen található, a település belterületéhez közel, ezért a település belterületéről kedvező a megközelítése, villany közművel és fűtőközzel rendelkezik.

3./ Az eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan nevén álló 1/1 tulajdoni hányadára „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényét a vevő javára feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Felek tudomásul veszik, hogy ezen tény feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult (vevő) azt nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben.

Az eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan nevén álló 1/1 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjogot, a vevő

nevére 1/1 arányban, adásvétel jogcímén, bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, az eladó tulajdonjog egyidejű törlése mellett.

4./ Megállapodnak a felek abban, hogy a vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni, és birtokba lépése napjától viseli annak terheit, élvezi hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.

5./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap díja és az okiratszerkesztő munkadíja) valamint az illeték a vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a visszerthes vagyónátruházási illeték a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Az esetleges szja megfizetése az eladó kötelezettsége.

6./ Az eladó szavatolja, hogy az ingatlanon – az 1. pontban írt vezetékjogon kívül - harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetőleg a tulajdonjog és a használat gyakorlását korlátozná. Eladó szavatolja továbbá, hogy az ingatlan per-, teher-, igény- és szolgálommentes, illetve azt adó-, illeték-, és közüzemi vagy egyéb díjhátralék nem terheli, amennyiben ilyen terhelné, annak kiegyenlítéséről az eladó gondoskodik. Az eladó szavatosságot vállal továbbá, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanak nincs az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, annak nincs az ingatlan-nyilvántartásban fel nem tüntetett használatra jogosultja, akinek az eladáshoz hozzájáruló nyilatkozata beszerzésére lenne szükség, vagyis az ingatlannal csak és kizárólag az eladó jogosult rendelkezni. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon közműórák nem találhatók, így azok átírásáról rendelkezniük nem kell.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, ügyleti képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

8./ Felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 10. §-a értelmében a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 5. §-ának 7. pontjában írt földművesnek nem minősülő, azonban a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (figyelemmel arra is, hogy a tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület, alrészlet területnagyságát is be kell számítani); így a tulajdonszerzése nem ütközik a földtörvény 10. §-ában foglaltakba.

Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában. Felek a földtv. 15/A. §-a alapján rögzítik, hogy az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelelő, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, 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 földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Felek tudomásul veszik, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot. A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás

felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; állandó jellegű növényház létesítése; a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított. A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül – végleges döntésében a földtörvény 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat: azaz a 16. § szerint „a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16. § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A 16. § (1)-(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. mellékletében szereplő 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetre a 16. § (2) és (3) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki.” A 17. § értelmében „A 2014. május 1-jén meglévő föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, földön fennálló háztársi vagyontörség megszüntetésével a volt háztársak tulajdonába kerülő, vagy föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető. A törvényes öröklés útján - ideértve a 6. § (3) bekezdése szerinti esetkör is - megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető. Ha a törvényes öröklés útján - ideértve a 6. § (3) bekezdése szerinti esetkör is - megszerzett föld tulajdonjogával a tulajdonos a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot túllépte, a törvényes öröklést megelőzően bármilyen jogcímén megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a földszerzési maximum túlléphető, ha a csere a törvényes öröklés útján megszerzett területtel történő birtokösszevonási célt szolgál. A földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld kimérése esetén a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.”

9./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik - a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak. Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat

eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a 2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomással bírnak róla, hogy a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmet az adásvételi szerződés kormányzati portálon való közzétételéig vonhatja vissza, amelyet írásban kell bejelenteni a jegyzőnek. **Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-ai alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz, valamint a helyi földbizottság támogatásához kötött. Felek ezen szervek által vizsgálандó körülményekkel - ügyvédi kioktatást követően – tisztában vannak. A vevő kijelenti, hogy elővásárlásra nem jogosult.** Felek rögzítik, hogy az ingatlanon más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

10./ Szerződő felek meghatalmazzák a Rim Ügyvédi Irodát (ügyintéző: Dr. Rim Zsuzsanna ügyvéd, székhelye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó, e-mail: dr.rim.zsuzsanna@gmail.com, mobil: 30/248-8004) a jogi képviselőjük ellátására, így arra is, hogy jelen jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a törvényben írt elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal a jogszabály által megadott határidőben nem élnek, valamint amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. *Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy meghíúsulása esetére csorbítja vagy meghíúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás meghíúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.*

Szerződő felek a fenti szerződést – annak hangos felolvasása, elolvasása és részletes értelmezése után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Dabas, 2026. június 25.


Faragó Zsolt
eladó


Döme László
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Dabas, 2026. június 25.:

Az ellenjegyző ügyvéd neve: Dr. Rim Zsuzsanna, kamarai azonosító száma: 36067811

Kifüggesztés időpontja: 2026. 08. 03.
Közlés kezdő napja: 2026. 08. 04.
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 02.
Figyelemfelhívás, hogy ez a határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. 08. 03.

Ellenjegyző ügyvéd neve:
Dr. Rim Zsuzsanna
Kamarai azonosító száma: 36067811
Szerzői jog: Rim Ügyvédi Iroda
Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó
Dabas, 2370, H-1030

Faragó Nikolett
jegyző