

ICS JÁRÁSEGYVÉDI IRODA
* Adószám: 15198317-1-42
1078 Budapest, Munkácsy László 38. 1em.4.
Bsz.sz.: 10405664-50505664-51531003
27 36051935. Tel. 468

Fejér Városi Községi Hivatal
Földm. és Fal. Fejleszt. Osztály
Földm. és Fal. Osztály
Jelenlegi címe: 1010 Budapest, József Attila u. 101.
Központi telefon: 589755

(Eladó és Vevő együtt a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

KABZ 36081036, Tel: +92-20/4-680-780

ICSU ÜGYVÉDI IRODA

3. A Vevő az 1.1. és 1.2. pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban a megtekintett és az 1.1. és 1.2. ponton kívül tehermentes állapotban vásárolja meg.

4. Az Eladó és a Vevő jelen adásvételi szerződés 1.1. és 1.2. pontjában megnevezett Ingatlanok (mindkét ingatlan együttes vételára) teljes vételárát mindösszesen **6.300.000-Ft (azaz hatmillió-háromszázezer forint) összegben** határozzák meg, amely vételár megegyezik az ingatlanok forgalmi értékével és amely vételárát a Vevő az alábbi pontokban részletezett ütemben és összegű részletekben teljesíti (fizeti meg) az Eladónak.

4.1. A Vevő banki átutalás útján megfizetett **500.000.-Ft (azaz ötszázezer forint) összeget foglalo** jogcímén az Eladó részére az Eladónak a K&H Bank Zrt.-nél vezetettú bankszámlaszámára. A **foglalo** teljes összege az Eladót illeti meg. A **500.000.-Ft (azaz ötszázezer forint) összegű foglalo** teljes összegének teljes és hiánytalan teljesítését az Eladó jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.

4.2. A Vevő szerződés hatósági jóváhagyásról való hivatalos tudomásszerzését követő legkésőbb 3 (három) banki munkanapig banki átutalás útján megfizeti a fennmaradó **5.800.000-Ft (azaz ötmillió-nyolcszázezer forint) összeget vételár** jogcímén a 4.1. pontban szabályozottak szerint. A vételár teljes összege az Eladót illeti meg. A vételár teljes összegének teljes és hiánytalan teljesítését az Eladó a teljesítéstől számított 3 (három) banki munkanapon belül külön nyilatkozat aláírásával is köteles elismerni és nyugtázni.

5.1. A Szerződő Felek a Jelen Szerződés aláírásával közösen kérik a(z) FVMKH Földhivatali Főosztályát - az Eladó a teljes vételár teljesítésére való tekintettel feltétlenül és visszavonhatatlanul kijelenti, hozzájárul, - hogy az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az Kápolnásnyék, külterület 0172/17 hrsz. alatt felvett, természetben 2475 Kápolnásnyék külterületén található „szántó” művelési ágban nyilvántartott, összesen 8755 m² területű 24,34 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) és a Kápolnásnyék, külterület 0172/18 hrsz. alatt felvett, természetben 2475 Kápolnásnyék külterületén található „szántó” művelési ágban nyilvántartott, összesen 8761 m² területű 24,36 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, a hatósági jóváhagyást és a teljes vételár teljesítését továbbá annak Eladó általi leigazolását követően.

5.2. A Vevő, mint földműves (Földforgalmi tv. 7. pont: Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági szakirányú szakképzettséggel rendelkezik) megfelel a Földforgalmi Tv. 5. § 6. pontjának is: E törvény alkalmazásában 6. fiatal földműves: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be.

Ennek igazolásául csatolja az alábbi okiratokat: földműves nyilvántartásba vételi határozat (540393/1/2025.), NAK nyilvántartás számának igazolása (P000000891192), szakmai bizonyítvány (MATE-KAPC-1/B-47/2022.).

A Földforgalmi tv. szerint a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton közzétételre kerül sor és az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyása kötelező.

5.3. Ha bármilyen egyéb oknál fogva egyébként meghiusul a szerződés, úgy az Eladó a 6.300.000-Ft (azaz hatmillió-háromszázezer forint) összeget a meghiusulásról történő tudomásszerzéstől számított 3 (három) banki munkanapon belül köteles visszautalni a Vevőnek a teljesítést végző bankszámlaszámára.

6. Az Eladó nyilatkozza, hogy az Ingatlanon közművek nincsenek.

7. A tényleges birtokba bocsátás a teljes vételár teljesítésnek napján történik és annak napjától az 1. pontban meghatározott ingatlan hasznai és terhei Vevőt illetik, illetve terheli. Azon közüzemi díjak, egyéb tartozások, adók és ezek járuléakai, amelyek az Ingatlan üzemeltetésével és fenntartásával kapcsolatban a birtokbavételt megelőzően keletkeztek, Eladót a Vevői birtokbevitelig terheli.

8. Az Eladó szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Szavatol továbbá azért, hogy az ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható köztartozás nem terheli és az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, valamint az ingatlan birtoklását és kizárólagos használatát korlátozná, vagy akadályozná. Az Eladó a jelen szerződésen kívül, és a jelen szerződéshez kapcsolódóan kívül, és a Vevőn kívül mással kapcsolatban nem jogosult az ingatlannal rendelkezni, különös tekintettel azt megterhelni, elidegeníteni, fedezetül felajánlani, stb. Amennyiben az Eladó fenti és jelen nyilatkozata bármely okból valótlannak bizonyul, úgy a Vevő jogosult jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozatával elállni, továbbá a már megfizetett vételárát visszakövetelni.

Velence, 2026. július 23.

Szabó Sándorné

Eladó

Krikus Karina

Vevő

Ellenjegyzem:

Velence, 2026. július 23.

Dr. Icsu Róbert

ügyvéd - KASZ 36061936

(1078 Budapest, Murányi utca 38. 1. em. 4.)

2. oldal

ADÓSZÁMLA
KASZ 36061936
1078 Budapest, Murányi utca 38. 1. em. 4.
Bsz.sz: 10435034-50505658-54431733
KASZ 36061936. Tel: +36-2014-6801100

Eiadó

TCSÜ ÜGYVÉDI IRODA

július 23.

Dr. Icsu Róbert

Adószám: 18109317-42

rt

Z/36061936

sz. Budapest, Murányi utca 38. 1.em.4.

KST: Murányi utca 38.-1. em. 4.)

06-4680-780

b) a szerződésben vagy az elfogadó nyilatkozatban a jogutódra is kiterjedő hatállyal kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a földhasználat időtartama alatt a földhasználati szerződés hatálybalépését közvetlenül megelőző öt befejezett gazdasági év számtani átlagához képest legalább a szerződés tárgyát képező föld területével megegyező területnagysággal nagyobb területen a saját nevében szaporítóanyag-előállítási tevékenységet fog folytatni.

(2b) A (2a) bekezdés megsértésével

a) megkötött szerződés semmis,

b) megtett elfogadó jognyilatkozat esetén az 51. § (5) bekezdése szerint kell eljárni.

(3) A föld más célra hasznosítható a következő célokból:

a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;

b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;

c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;

d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;

e) 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;

f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése;

g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése;

h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása;

i) állandó jellegű növényház létesítése;

j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése;

k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.

(4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

(5) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a föld megszerzésekor megtette az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatot, majd a tulajdonjogot közeli hozzátartozója részére ruhazza át, a közeli hozzátartozó tulajdonszerzési jogosultságának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy – a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

(6) Ha a tulajdonjogot e törvény alapján megszerző személy a földet az (1) bekezdésben meghatározott 5 éves időtartamon belül átruhazza közeli hozzátartozója részére, a tulajdonszerzési jogosultság feltétele, hogy a közeli hozzátartozóként tulajdonjogot szerző személy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a földet az 5 éves időtartamból még hátralévő ideig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Földforgalmi tv. 14. § (1) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, 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).

(2) A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Földforgalmi tv. 14/A. § A szerző fél tekintetében a 13–14. §-ban jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat, valamint a szerző fél által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tartalmazza.

A Vevő jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy tulajdonszerzési korlátozás alá nem esik. Kijelenti a Vevő, hogy a **Földforgalmi tv. 16. §-a** alapján a korlátozás nem áll fenn, tehát jelen szerzéssel a földszerzési maximumot a 300 hektárt nem lépik túl, illetve a megszerezni kívánt termőföld beszámításával a már birtokában lévő földterület nagysága az 1200 hektár (birtok maximum) mértékét nem haladja meg. A Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

12. A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) és a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Velence, 2026. július 23.

Szabó Sándorné

Eladó

Krikus Karina

Vevő

Ellenjegyzem:

Velence, 2026. július 23.

Dr. Icsu Róbert

ügyvéd - KASZ 36061936

(1078 Budapest, Murányi utca 38. I. em. 4.)

4. oldal

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Icsu Róbert
Adószám: 18-128317-1-42
Budapest, Murányi u. 38. I. em. 4.
Tel: 06-1-62506633-64531003
Fax: 06-1-680-780

13. Jelen ingatlan adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő mindennemű költség – kivéve az esetleges tehermentesítés, és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzése és Vevő részére történő átadása, továbbá az özvegyi jog törlése és annak eljárási díja, amely az Eladót terheli – (ügyvédi munkadíj, földhivatali díj, tulajdoni lap díja) Vevőt terheli.

14. Jelen 5 (öt) számozott oldalból és lapból álló szerződés 10 (tíz) egymással szó szerint megegyező példányban készült. A szerződésből aláírás után Eladót 1, valamint a Vevőt 1 eredeti példány illeti meg.

15. Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák az Icsu Ügyvédi Irodát (székhely: 1078 Budapest, Murányi utca 38. 1. em. 4., képviseli: Dr. Icsu Róbert ügyvéd; KASZ 36061936) jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével, továbbá azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatban az illetékes Földhivatalnál képviseletüket teljes jogkörrel lássa el, amely meghatalmazást és megbízást az eljáró ügyvéd elfogadja. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen ügyvédi meghatalmazás nem terjed ki az illetéket kiszabó határozat átvételére, illetőleg a B400 sz. adatlap kitöltésén és beadásán túl – jelen adásvételhez kapcsolódó – semmilyen adóhatósági ügyre. A 2021. évi CXCVI. törvény 3/A. § (3) bekezdése szerint az Inytv. 42. § (1) bekezdését azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a jogok és tények bejegyzésére irányuló, kérelemre induló eljárásokban jogi képviselőként az ingatlanügyi hatósági eljárásban ügyvédi kamarai nyilvántartásba bejegyzett eljárási jogosultsággal nem rendelkező ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos eljárhat, ha a beadvány benyújtására nem az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszeren keresztül kerül sor.

16. A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen szerződést és annak tartalmát, tényvázlatként elismerik és az eljáró ügyvédtől valamennyi releváns jogi kérdésben (így különösen az adásvétellel kapcsolatos illeték és adófizetéssel kapcsolatos kérdésekben) megkapták a megfelelő tájékoztatást.

17. A Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt aláírták.

Velence, 2026. július 23.

Szabó Sándorné
Eladó

Krikus Karina
Vevő

Ellenjegyzem:

Velence, 2026. július 23.

Dr. Icsu Róbert

ügyvéd - KASZ 36061936

(1078 Budapest, Murányi utca 38. 1. em. 4.) 38. 1. em. 4.

5. oldal

ICSU ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Icsu Róbert

ügyvéd - KASZ 36061936

(1078 Budapest, Murányi utca 38. 1. em. 4.) 38. 1. em. 4.

Bs. sz: 10405004-50505555-54531203

KASZ 36061936, Tel: +36-20/4-660-780

Kifüggesztés napja:	2026.08.05.
Közlés kezdő napja:	08.05.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:	09.04. A határidő jogvesztő.
Levétel napja:	

