

DR. FREI GÁBOR

3780 Edelény, István király útja 62.

ÜGYVÉD

Telefon: (48) 341-505, (30) 859-6826

E-mail: drfreigabor@gmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Melyet kötöttek egyrészről **Slezsák Renátó Roland** sz.n.: (sz.:
 i.: , személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója:
 , adóazonosító jele: i : , magyar állampolgár) 8600 Siófok, Sorház utca 31. fsz. 1. ajtó
 alatti lakos (tartózkodási helye: 2143 Kistarcsa, Eperjesi út 19.B. épület fsz.1. ajtó) és **Dombi-Kubinyi Eszter**
 sz.n.: (sz.: , an.: , személyazonosító igazolványának
 száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , magyar állampolgár)
 2142 Nagytarcsa, Jókai utca 26/D. épület 1. ajtó szám alatti lakos, mint **eladók,**

másrészről **Zagraj Ferenc** sz.n.: (sz.: ,
 személyazonosító igazolványának száma: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:
 agrárkamrai regisztrációs száma: , magyar állampolgár) 3753 Abod, Magyar út
 32. sz. alatti lakos, mint **vevő,** a mai napon, az alábbi feltételek mellett.

1./ Eladók eladják vevő részére, a **Múcsony** külterületén **084/3** hrsz alatt nyilvántartott, szántó megnevezésű,
 2 ha 9974 m² térmértékű, 86,03 Ak értékű ingatlanra a Slezsák Renátó Roland eladó tulajdonát képező
2668/8556 arányú illetőségét **1 185 000 Ft azaz egymillió-száznyolcvanötezer forint** vételárért és a Dombi-
 Kubinyi Eszter eladó tulajdonát képező **1610/8556** arányú illetőségét **715 000 Ft azaz hétszázötvenötezer forint**
 vételárért per-, teher-és igénymentesen.

2./ Vevő az előző pontban részletesen körülírt 4278/8556 arányú ingatlanilletőséget, az ott megjelöltek szerint
 összesen **1 900 000 Ft azaz egymillió-kilencszázezer forint** vételárért, megtekintés után, használati határainak
 ismeretében megveszi, úgy, ahogy az a természetben a mai napon megtalálható.

3./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet érvényességéhez szükséges a mezőgazdasági
 igazgatási szerv jóváhagyása.

4./ Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítésétől számított 8 napon belül köteles
 1 185 000 Ft azaz Egemillió-száznyolcvanötezer forint összegű vételárát átutalni Slezsák Renátó eladó
 11773140-00474720 számú bankszámlájára, 715 000 Ft-ot azaz hétszázötvenötezer forintot pedig Dombi-Kubinyi
 Eszter eladó 11600006-00000000-30394054 számú bankszámlájára.

Az összesen 1 900 000 Ft azaz egymillió-kilencszázezer forint e bankszámlákon való jóváírásával számít a
 vételár megfizetése teljesítettnek, azzal, hogy az itt megjelölt bankszámlákra történő átutalásokat mindkét eladó a
 saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5./ Eladók az ingatlanilletőségeiken tulajdonjogukat a vételár hiánytalan kiegyenlítéséig fenntartják.

Eladók most ügyvédi letétbe helyezik Dr. Frei Gábornál azt a nyilatkozatukat, amellyel hozzájárulnak feltétlenül
 és visszavonhatatlanul a 084/3 hrsz alatti ingatlanra a tulajdonjog vevő javára, 4278/8556 arányban, adásvétel
 címén, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett, és amellyel
 átruházzák az ingatlanilletőségeik birtokát is vevőre.

Dr. Frei Gábor ügyvéd e szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog-bejegyzési engedély letétbe
 helyezése nála megtörtént.

A teljes vételár megfizetésének bármelyik fél részéről történő igazolását követő 5 munkanapon belül a
 letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyt a földhivatalba benyújtja.

6./ Vevő a vételár hiánytalan kiegyenlítésével egy időben léphet a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség
 birtokába, a birtokba lépésétől kezdődően viseli terheit és jogosult beszédni minden hasznát.

Az ingatlanilletőségeknél vevő haszonbérleti szerződések alapján birtokában van, ennek megfelelően viseli azok
 terheit és jogosult beszédni minden hasznukat.

A haszonbérleti szerződések 2025.12.15. napjától 2035.12.31. napjáig szólnak, a bérleti díj aranykoronánként 55
 kg búza évente.

7./ Szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok. Vevő kijelenti, hogy ingatlanszerzési képessége, sem
 a 2013. évi CXXII. törvény, sem más jogszabály által sincs korlátozva.

Slezsák Renátó Roland eladó

Dombi-Kubinyi Eszter eladó

Zagraj Ferenc vevő

Dr. Frei Gábor ügyvéd

Nincs tehát a tulajdonában - a most megszerezni kívánt föld beszámítása mellett - 300 ha nagyságú, vagy birtokában 1200 ha nagyságú termőföld és részaránytulajdona sincs.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt ő maga fogja használni, aminek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig - a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy az 510397/2014. számú nyilvántartásba vételéről szóló határozat által is igazoltan földművesnek minősül, nincs a földhasználatáért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint hogy vele szemben 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8./ Vevőnek elővásárlási joga van az ingatlanra a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja értelmében olyan földművesként, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye, vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton, vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és a 18.§ (4) bekezdés a) pontja szerint őstermelők családi gazdaságának tagjaként. Az ingatlan társtulajdonosát is megilleti elővásárlási jog a Ptk. 5:81.§ (1) bek. alapján. Az ingatlanra más jogszabály, vagy megállapodás alapján senkinek sincs elővásárlási joga.

9./ Eladók kötelesek e szerződés négy eredeti példányát - amelyek közül az egyik biztonsági okmányon készült - 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából megküldeni.

Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Amennyiben a szerződés alkalmas a közzétételre, a mezőgazdasági igazgatási szerv megküldi azt az illetékes jegyzőnek, aki gondoskodik a szerződés 30 napon történő kifüggesztéséről, amely jogvesztő határidő alatt az erre jogosultak élhetnek elővásárlási jogukkal.

10./ Az átruházással összefüggő adó-és illetékszabályokat szerződő felek ismerik, jelen jogügylet megkötésével kapcsolatos minden költséget vevő visel.

Vevő kijelenti végül, hogy a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott 1001547775 számú regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző földműves, továbbá, hogy a most megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva még legalább öt évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és azt mezőgazdasági célra hasznosítja.

Szerzése ezért az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól.

11./ Eljáró ügyvéd felek azonosítását az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, 2017. évi LIII. törvény értelmében elvégezte, felek ehhez szükséges adatai a jelen szerződésben vannak rögzítve, az általuk bemutatott személyazonosság-igazolásra alkalmas okiratok alapján.

12./ Az e szerződésben nem szabályozott valamennyi kérdésben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Felek kijelentik, hogy a jogügylet során a saját nevükben járnak el.

13./ E szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére, a mezőgazdasági igazgatási és az ingatlan-nyilvántartási szerv előtti teljes körű képviseletük ellátására, a B400e jelű NAV adatlap kitöltésére és benyújtására, a szerződésben esetleg előforduló szám, adat, név elírásának kijavítására szerződő felek meghatalmazzák Dr. Frei Gábor ügyvédet, aki elfogadja a meghatalmazást e szerződés ellenjegyzésével.

Ezt az okiratot szerződő felek, elolvasás és jól megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Edelény, 2026. július 23. napján.

Slezsák Renátó Roland eladó

Dombi-Kubinyi Eszter eladó

Zagraj Ferenc vevő

Ellenjegyzem: Edelényben, 2026. július 23-án:
Kamarai azonosító szám: 36060232

Dr. Frei Gábor
ügyvéd

3780 Edelény, István király útja 62.
Tel.: (48) 341-505, (30) 8596-826
Adoszám: 71618195-1-25
Kamarai azonosító szám: 36060232

Kifüggesztés napja: 2026. 08. 11.
Közzététel napja: 2026. 08. 12. Itt hivatkozom a Magyarországi Mezőgazdasági Minisztérium honlapjára.
Az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak jognyilatkozatát a megyei bíróságon álló határidő napján: 2026. 09. 10. E határidő jogvesztő napja: 2026. 08. 11.
Műcsenyi Károly Önkormányzat