

Határidő kifizetés bezdó napja: 2026. 08. 13.

igazgatási megjelölésére álló

30napos határidő utolsó napja: 2026. 09. 11.

E határidő elmulasztása jogvesztő!

Kifizetés napja: 2026. 08. 12.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Vétel napja: 2026. 09. 12.

mely létrejött egyrészről:

Albertus Tamás Nándor

mint Eladó

másrészről:

Zoltán Levente

Vevő (a továbbiakban Vevő)

mint

(Eladó és Vevő együttesen: Felek vagy Szerződő felek) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. TÁJÉKOZTATÁS AZ INGATLANRÓL

1.) Eladó nyilatkozik, hogy tulajdonában áll a Zabar külterület 71/4 hrsz alatt nyilvántartott a) alrészletű „erdő” megjelölésű, összesen 972 m² területű, összesen 0 AK értékű; b) alrészletű „legelő” megjelölésű, összesen 11643 m² területű, összesen 1,86 AK értékű; c) alrészletű „erdő” megjelölésű, összesen 586 m² területű, összesen 0 AK értékű, mindösszesen 13201 m² területű, mindösszesen 1,86 AK értékű ingatlan 8/209 tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**).

II. SZAVATOSSÁG

2.) Eladó a jelen okirat aláírásával felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a szerződéses ingatlan per- teher- és igénymentes. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan nincs haszonbérbe/használatba adva, és ezen állításáért szavatol. Szerződő Felek a jelen dokumentum aláírásának napján lekért tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, a tulajdoni lap a III. részben – a jelen szerződéssel érintett tulajdoni hányadok kihatással nem bíró – önálló szöveges bejegyzéseket tartalmaznak, a tulajdoni lapokon elintézetlen széljegy nincs.

III. A SZERZŐDÉS FELTÉTELEI

3.) Abban az esetben, ha

- a földbizottság ellenvéleménye miatt, vagy bármely más okból a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása nem történik meg, vagy
- a szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv kifejezetten megtagadja;
- vagy az igazgatási szerv jóváhagyása esetén a szerződéses Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal nem orvosolható okból elutasítja,

az ilyen végleges határozat (több határozat közül az első határozat) eljáró ügyvéd általi kézhezvételét követő 8 napon belül a felek kötelesek egy alkalommal az elutasításban/megtagadásban foglalt okok figyelembe vétele mellett változatlan vételár mellett (a már megfizetett vételár beszámítása mellett) új szerződést kötni, amennyiben ennek jogszabályi lehetősége fennáll, vagy ennek teljesíthetatlensége esetén az eredeti állapotot helyreállítani.

4.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadok tekintetében törvényi elővásárlásra jogosultak vannak. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával az 1) pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadok vonatkozásában, azt a felek egyik főnek sem felróható meghíúsulási oknak tekintik. Ugyanígy egyik félnek sem felróható meghíúsulási oknak tekintik, ha a szerződés jóváhagyása megtagadásra kerül.

5.) Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanban 2022. óta maga is társtulajdonos, 134/209 tulajdoni hányadal rendelkezik.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény alapján földművesnek minősül (kamarai tagsági azonosító száma: P000000856643).

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlannal együtt a tulajdonába (használatába) álló föld terület nagysága nem haladja meg a 300 hektárt.

Vevő kijelenti és nyilatkozza, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad vonatkozásában – mint fiatal földműves tulajdonostárs - elővásárlásra jogosult a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdése alapján: „A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házasvársi közös vagyon megosztása esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási joggal élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte. Ha a földműves tulajdonostárs a tulajdonrészét öröklés vagy gazdaságátadás jogcímen szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt tulajdonrésze az örökös vagy a gazdaságátadó tulajdonát képezte.”

6.) Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 42.§ alapján kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7.) Vevő kötelezettsége, hogy jelen Szerződést 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdés szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megadásáról szóló határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül az illetékes földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartási és illetékkiszabási eljárás lefolytatása végett előterjessze.

IV. AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TÁRGYA

8./A fentiek rögzítését követően Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az ismert és megtekintett állapotban az Eladó tulajdonát képező, az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadot.

9.) A megvásárolt ingatlan tulajdoni hányad felek között kölcsönösen kialakított és elfogadott vételára 50.530,- Ft.

V. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

10.) Vevő a 9.) pontban meghatározott vételárat, azt követő 7 naptári napon belül jogosult és köteles az Eladó részére átutalni, hogy a felek szerződését az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv véglegessé vált döntésével jóváhagyta.

Ha az 1.) pontban meghatározott tulajdoni hányadok tekintetében bármely elővásárlásra jogosult személy élni kíván elővásárlási joggal, abban az esetben az elővásárlási jogának bejelentését, és azt követően, hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyta, a vételárat 7 naptári napon belül köteles megfizetni az Eladó részére a jelen szerződésben megjelölt bankszámlájára történő banki átutalással.

Abban az esetben, ha

- a) a földbizottság ellenvéleménye miatt vagy bármely más okból a szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyása az elővásárlási jogosult Vevővel nem történik meg, vagy
- b) a szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági szakigazgatási szerv kifejezetten megtagadja, vagy
- c) jóváhagyás esetén az elővásárlási jogosult Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal bármely okból elutasítja,

az ilyen határozat (több határozat közül az első határozat) jogerőre emelkedése esetén az elővásárlásra jogosult nem köteles a vételárat megfizetni, hiszen ezen esetekben nem lép a Vevő helyébe.

Az Eladó kijelenti, hogy a bankszámlájára történő utalást saját kezéhez történő teljesítésnek fogadja el. A banki átutalással történő teljesítés esetén teljesítésnek tekintí azt a napot, amikor az utalással érintett összeg az Eladó számláján jóváírásra kerül.

VI. BIRTOKBALÉPÉS

11.) Eladó az ingatlanokat a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen ügyletet jóváhagyó döntésének kézhezvételét követő 8 naptári napon belül, a teljes vételár megfizetését követően köteles Vevő birtokába adni. Felek megállapodnak, hogy a kárveszély viselése a birtokbaadással száll át Vevőre.

VII. TULAJDONJOG BEJEGYZÉSI NYILATKOZAT

12.) A mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását követően felek kérik Vevő tulajdonjogának bejegyzését a Zabar külterület 71/4 hrsz ingatlan 8/209 tulajdoni hányada vonatkozásában.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulást és bejegyzési engedélyt ad ahhoz, hogy Zoltán Levente Vevő tulajdonjoga a Zabar külterület 71/4 hrsz ingatlan 8/209 tulajdoni hányada vonatkozásában – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

13.) Amennyiben elővásárlásra jogosulttal támogatja a szakigazgatási szerv jogerős határozata a jelen szerződést, abban az esetben a szakigazgatási szerv által támogatott Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez adja meg az Eladó a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását vétel jogcímén a szerződéses ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan, akkor és azzal a feltétellel, hogy a szerződésben elővásárlási jogosultként belépő Vevő a teljes vételárat Eladó részére teljesítette.

14.) Eladó kijelenti és vállalja, hogy a jelen szerződés aláírását követően nem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, nem vállal olyan kötelezettséget, amely a Vevő per-, teher-, és igénymentes tulajdonszerzését, tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését akadályozná vagy korlátozná.

VIII. ÁLLAMPOLGÁRSÁGI NYILATKOZAT

15.) Felek nyilatkoznak arra vonatkozóan, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, nyilatkozattételi jogosultságuk semmilyen formában nincs korlátozva, nem állnak tulajdonszerzési korlátozás alatt, és nem hallgatnak el olyan tény, adatot, mely a jelen szerződés érvényességét befolyásolná.

IX. VEVŐ NYILATKOZATAI

16.) Vevő tudomásul véve a 2013. évi CXXII. törvény vonatkozó, 13-14. §-ában foglalt rendelkezéseit, a következőket nyilatkozza:

17.) Vállalom, hogy a szerződéses földek használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítom. (2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bek.)

18.) Nyilatkozom, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, harmadik személy használatában lévő föld(ek) vonatkozásában fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében, illetve jelen szerződés 17.) pontjában foglalt kötelezettségeket vállalom. (2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bek.)

19.) Nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozásom (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bek.)

20.) Nyilatkozom, hogy a szerződéskötést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem. (2013. évi CXXII. törvény 14.§ (2) bek.)

21.) Nyilatkozom, hogy a földművesnek minősülő belföldi természetes személyre és tagállami állampolgárra vonatkozó földszerzési maximumot illetve birtokmaximumot nem haladom meg a jelen szerződéssel megszerzett földdel együtt sem (2013. évi CXXII. törvény 16.§ (1)-(2) bek.)

22.) Nyilatkozom, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig

- a termőföld tulajdonjogát nem idegenítem el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítom. (az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja)

X. FELEK EGYÉB NYILATKOZATAI

23.) A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költség, valamint a vagyonszerzési illeték, amennyiben az illetékmentesség feltételei nem állnak fenn, a Vevőt terhelik.

24.) A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a 2013. évi V. törvénnyel megállapított Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

XI. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

25.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák Dr. Nagy Krisztina ügyvédet (Dr. Nagy Krisztina Ügyvédi Iroda, székhely: 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 51. I/5., Kamarai azonosító szám: 36065842) jelen adásvételi szerződés okiratba foglalására, ellenjegyzésére és a vele kapcsolatos hatósági eljárások során a jogi képviselőtük ellátásával. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékfizetésre – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre azonban nem. A megbízott ügyvéd nyomatékosan tájékoztatja a megbízókat, hogy a jelen – okiratszerkesztésre vonatkozó - ügyvédi megbízási szerződés nem terjed ki a szerződésből eredő adójogi jogkövetkezménnyel kapcsolatos adótanácsadási feladatokra, a megbízás ellátását e körben a megbízott ügyvéd kifejezetten kizárja. Eladó meghatalmazza az eljáró ügyvédet, hogy az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló közzétételi kérelem aláírására és képviselőtében történő benyújtására. A szerződést ellenjegyző ügyvéd a megbízást és meghatalmazást jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés teljesítéséért, a Felek szerződésszerű magatartásáért semmilyen formában nem felelős.

26.) Eljáró ügyvéd felek személyazonosságáról a felmutatott igazolványaik alapján meggyőződött és azonosításukat elvégezte. Felek hozzájárulásukat adják személyes adataik feltüntetéséhez a jelen okiratban.

27.) Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd mindenre kiterjedően tájékoztatást adott a jogügylet lényegéről, a költségesen vállalt és megszerzett kötelezettségek és jogok természetéről, joghatásairól. Az ingatlan adásvétellel kapcsolatban jelen szerződésben foglaltakon túl teljeskörű tájékoztatást kapnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a 2013. évi V. törvény Polgári Törvénykönyv és a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, a Mező és erdőgazdasági földek forgalmáról a 2013. évi CXXII. törvény hatályos rendelkezéseiről, a jelen adásvétellel kapcsolatban felmerülő rendelkezéseiről. Szerződő felek kijelentik, hogy a tájékoztatást tudomásul vették.

XII. A SZERZŐDÉS HATÁLYBA LÉPÉSE

28.) Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés a 2013. évi CXXII. törvény szerinti és a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény szerinti elővásárlási jogosultak nyilatkozatától, valamint az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásától függően lép hatályba.

29.) Szerződő felek tudomásul veszik a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-ára történt tájékoztatást, mely szerint a föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben – 47/2014 (II. 26.) Kormány rendelet – meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik. Ennek alkalmazásával a jelen szerződés 7. egyező eredeti példányban került elkészítésre, melyből 2 példány a Korm.rendeletben szabályozott biztonsági kellékekkel rendelkező papíron készült.

Felek a jelen 5 oldalból álló adásvételi szerződést elolvasás és értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. július 13.

.....
Albertus Tamás Nándor
Eladó

.....
Zoltán Levente
Vevő

Készítettem, és ellenjegyzem Budapesten, 2026. július 13. napján:

Dr. Nagy Krisztina ügyvéd
Dr. Nagy Krisztina Ügyvédi Iroda
1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 5F. 1/5.
KASZ:36065842



