

ADÁS VÉTELI SZERZŐDÉS

Szerződő felek:

Szép Zoltán

születési név:

születési hely, idő:

anyja neve:

lakóhely: 2000 Szentendre, Berek utca 52

személyazonosító:

adóazonosító jel:

agárcamarai azonosító:

személyi igazolvány száma:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

földműveskénti nyilvántartásba vétel:

magyar állampolgár

továbbiakban, mint Eladó

valamint

dr. Magyar Gábor Sándor

születési családi név:

anyja neve:

születési hely, idő:

lakcím: 2021 Tahitótfalu, Felsőszérűk dűlő 001498 hrsz

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

személyi igazolvány száma

agárcamarai azonosító:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

a földműves nyilvántartásba vételt elrendelő határozat száma:

Hivatal Járási Földhivatala.

magyar állampolgár

továbbiakban, mint Vevő valamennyien együtt: Felek

Kormányzati portálon közzététel időpontja: 2026.08.13.

Közlés kezdő napja: 2026.08.14.

Lejár: 2026.09.14.

(e határidő jogvesztő)

Levéve:

Az elektronikus közzététel megőrzését.



Szentendrei Járasi

I. Az ingatlan

1.1. Eladó tulajdonában áll a 1/1 arányban Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 11(Szentendre) által nyilvántartott, **Tahitótfalu, külterület 0108/6 helyrajzi számú** földrészlet 1/1 tulajdoni illetősége (tulajdoni lap II/2)

1.2. A földrészlet 8ha6525 nm területű, 242.99AK értékű, amelyből

- a. alrészlet: szántó 7ha7276 nm, ebből: 241.42AK, 3. min.o. 1ha4197 nm, 59.2 AK, 4 min.o. 9802 nm 34.11AK, 5.min.o. 5ha 3277 nm, 148.11 AK14.37AK értékű,
- b. alrészlet: legelő 9249 nm, 4.min.o. 1.57 AK

Az ingatlan természetvédelmi terület, így a Magyar Államot, helyi jelentőségű védettség esetén a települési Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Szép Zoltán
Eladó

Dr. Pálóczy Tamás
Jelnylv.
1122 Budapest, Kőrösi
munkaügyi közp.
1122 Budapest, Kőrösi
munkaügyi közp.

dr. Magyar Gábor Sándor
Vevő

1.3. Az ingatlant terhelő

- a Fővárosi Vízművek javára bejegyzett szolgalmi jog (tulajdoni lap III/1 34950/1989.08.04.)
- a TIGÁZ 2. Földgáz Elosztó és Közütemi Szolgáltató Kft javára bejegyzett bányaszolgalmi jog (tulajdoni lap III/14, 38188/2005.05.19.)
- az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára 1178 nm területre bejegyzett vezetékjog (tulajdoni lap III/18, 44460/2009.12.08.)

1.4. Az ingatlan 1/1 illetőségének bejegyzett használója az Eladó, mint tulajdonosi földhasználó jogcímen bejegyzett földhasználó (jogszám: 1178/2009.12.08.).

1.5. Felek rögzítik, hogy az ingatlan teljes területéből 7 ha 6004 nm a KAP-RD20-1-24 kódszámú ökológiai gazdálkodási támogatási programban érintett. A támogatás kezdete: 2025.01.01, a támogatás vége: 2029.12.31.

A támogatási okirat száma: Eladó kijelenti, hogy a tulajdonában álló másik földrészlet nem érintett a támogatásban.

II. Az adásvétel, vételár

2.1. Eladó az I. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét eladja, annak birtokát átruházza, a Vevő pedig azt megvásárolja. A birtokbaadás, a földhasználat, hasznok és terhek átszállásának időpontját a jelen okirat V. fejezete tartalmazza.

2.2. Az ingatlan vételára: 14.300.000.-Ft azaz Tizennégymillió-háromszázezer forint.

Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

2.2.1. A teljes vételár 10%-át, azaz 1.430.000.-Ft-ot a Vevő a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átutalással fizeti meg az alábbi számlaszámra:

Felek ezt az összeget foglalónak tekintik és kijelentik, hogy a foglaló jogkövetkezményeit ismerik. Ennek megfelelően a szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglaló kétszeresét köteles 5 banki napon belül visszafizetni. Amennyiben a szerződés megkötéséért mindkét fél egyaránt felelős, vagy egyik fél sem felelős, a kifizetett összeg visszajár. A foglaló a vételárba beleszámít (Ptk. 6:185.§).

2.2.2. A fennmaradó 12.870.000.-Ft vételárat a Vevő a jelen ügyletet a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya véglegessé vált jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 banki napon belül a 2.2.1. pontban írt bankszámlára átutalással, egy összegben fizeti meg.

A bankszámla tulajdonosa az Eladó, aki a vételár megfizetésének ezen módját szerződésszerű teljesítésként elismeri.

Szép Zoltán
Eladó

dr. Magya
vevo
or Sándor

Dr. Pál Tamás
1122 Budapest
Mátyás utca 7.
1122 Budapest
Mátyás utca 7.

2.3. Felek rögzítik, hogy a földrészleten felépítmény, vagy elszámolandó növényi kultúra nincs. Felek a kialakított vételárat ár-érték arányosnak tartják és a szerződés ezen a címen történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.

III. A Vevő nyilatkozatai

3.1. Vevő kijelenti, hogy helyben lakó, szomszéd földművesnek minősülő, magyar állampolgár. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld föld területnagysága a jelen ügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együttesen sem haladja meg a 2013.évi CXXII törvény 16.§-ban írt (földszerzési maximumot: 300 ha) illetve (birtokszerzési maximum: 1200 ha) mértéket. Vevő kijelenti továbbá a 179/2023.(V.15.)Korm. rendelet 42.§-ban foglaltaknak megfelelően, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

3.2. Vevő kijelenti és vállalja, hogy a jelen ügylettel megszerzett földrészlet használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, vállalja továbbá, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 éven belül a 2013.évi CXXII törvény 13.§.(3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével az ingatlant más célra nem hasznosítja.

3.3. Vevő a 2013.évi CXXIII törvény 13.§-15.§-ban foglaltaknak megfelelően kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármely korábbi földhasználattal kapcsolatosan megállapított és fennálló díj,- vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti továbbá, hogy a jelen ingatlan tulajdonjogának megszerzését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló ügyletet kötött, nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

IV. A tulajdonszerzés feltételei

4.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen ügyletre irányadó – 2013.évi CXXII törvény 18.§. – értelmében föld eladása esetén több, a jogszabály által meghatározott sorrendben írt jogosultat a törvény erejénél fogva elővásárlási jog illet meg.

A Vevőt a **2013.évi CXXII törvény 18.§(1) bekezdés c) pontja** alapján, mint helyben lakó - életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint három éve Tahitótfalu - szomszéd földművest illeti meg az elővásárlási jog. A Vevő tulajdonosa a jelen okirattal érintett Tahitótfalu, külterület 0108/6 helyrajzi számú földrészlettel közvetlenül szomszédos Tahitótfalu, külterület 0108/10 helyrajzi számú földrészlet 8656/51330-ad tulajdoni illetőségének (tulajdoni lap II/29, 31., 32.), több mint egy éve.

4.2. Ezzel összefüggésben a Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogát csak akkor szerezheti meg, ha az elővásárlási jog jogosultjai a jog gyakorlására vonatkozó felhívást követően a törvényben biztosított határidőn belül ezen jogukkal nem élnek.

Szé. ...
Eladó

dr. Magya ... Jándor

Dr. ...
1122 ...
május ...
17.

4.3. Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a jelen ügylet hatósági jóváhagyáshoz kötött, amely hatósági jóváhagyást az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv adja ki, az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó határidő elteltét követően és a helyi földbizottság véleményének kikérése után. Amennyiben az eljáró hatóság a jóváhagyást megtagadja, úgy a Vevő az ingatlan tulajdonjogát nem szerezheti meg.

4.4. Felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog vonatkozásában a jelen ügyletet a szerződés aláírását követő 8 napon belül a PVMKH Földhivatali Főosztályának meg kell küldeni előzetes elbírálás végett, majd a szakigazgatási szerv tovább küldi Tahitótfalu Község Jegyzőjének közzététel lebonyolítása érdekében, továbbá a PVMKH Földhivatali Főosztálya megkeresi a föld fekvése szerinti ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházásra vonatkozó szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránt. A közzététel 30 npra történik, majd ezt követően a Jegyző hivatalból küldi tovább az iratokat az engedélyeztetési eljárás lefolytatására az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szervhez, hol az ügyintézési határidő legkevesebb 80 nap

V. A birtokbaadás, valamint az ÖKO támogatás átadás-átvétele

5.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan területéből 7 ha 6004 nm a KAP-RD20-1-24 kódszámú ökológiai gazdálkodási támogatási programban érintett. A támogatás kezdete 2025.01.01., a támogatás vége: 2029.12.31. A támogatási okirat száma: ők rögzítik, hogy az
ingatlanhoz kapcsolódó ökológiai gazdálkodási támogatási jogviszony az Eladó támogatási okirata alapján áll fenn. A szerződés tartalmazza a támogatási okirat számát, a támogatással érintett (Kötelezettségvállalással Érintett Egybefüggő Terület: KET) azonosítót, annak területnagyságát, valamint azt, hogy az átruházással érintett terület a kötelezettség vállalás szempontjából a teljes KET-et lefedi.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy a földrészlet teljes területének kizárólagos használata, mint földhasználó tulajdonosi földhasználat jogcímen (782531/1/2020/2020.07.20 ügyszám) 2026. december 31-én 24:00 óráig továbbra is az Eladót, mint tulajdonost illeti meg azzal, hogy 2027. január 01-én 00:00 órától a földrészlet teljes területének használója a Vevő lesz. A földrészlettel kapcsolatos birtok, földhasználat, hasznok és a terhek ekkor szállnak át a Vevőre. A birtokátruházásra ennek megfelelően 2027. január 01. napján kerül sor.

5.3. Eladó vállalja, hogy 2026. december 31-ig bezárólag a támogatási jogviszonyból eredő valamennyi kötelezettséget teljesíti. Eladó felelősséggel tartozik az ezen időpontig keletkező, illetve a 2027. január 01. napját megelőző időszakra vonatkozó esetleges támogatás-visszafizetési, szankciós vagy hatóság által előírt egyéb kötelezettségek teljesítéséért. Az Eladó a Vevőt köteles ezen fizetési kötelezettségek alól mentesíteni.

Sz. Zoltán
Eladó

1. dr. Magyar

Andor

Dr. Zoltán Magyar
1122
magyar

5.4. A 2026. gazdálkodási évre vonatkozóan valamennyi támogatás az Eladót illeti, valamennyi kötelezettség az Eladót terheli. Eladó a Vevő részére legkésőbb 2026.december 31 napjáig átadja a teljes támogatási dokumentációt, különösen a támogatási okiratot, a KET azonosító adatokat, az egységes kérelemmel kapcsolatos iratokat, az ökológiai tanúsító szervezettel kapcsolatos iratokat, a gazdálkodási naplókat, ellenőrzési jegyzőkönyveket, hiánypótlásokat és szankciós döntéseket.

5.5. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ökológiai támogatási jogviszonyt és az ökológiai művelést folytatja 2027. január 01 napjával kezdődően. Eladó a jelen okirattal a KAP-RD20-1-24 kódszámú ökológiai gazdálkodási támogatási programban a és a számú támogatási okiratban vállalt valamennyi kötelezettségét és jogosultságát a Vevőnek átadja, Vevő azt átveszi.

5.6. Vevő a fentiekben írt dokumentumokban rögzített valamennyi kötelezettség teljesítését a teljes hátralévő támogatási időszakban vállalja. Vevő kijelenti, hogy a pályázati kiírást ismeri, annak szabályait magára nézve kötelezően betartja. Vevő kijelenti továbbá, tudomása van róla, hogy a jelen ügylettel megvásárolt – és a támogatással érintett – terület 30831482 poligon azonosító számmal rendelkezik a KAP-RD20-1-24 kódszámú ökológiai gazdálkodási támogatási programban és ott szántó művelési ágban van nyilvántartva.

Vevő kijelenti, hogy 2029.12.31.-ig a 30831482 poligon területét továbbra is szántó művelési ágban tartja és az ökológiai gazdálkodás szabályrendszerét alkalmazza. Mindezek megsértésért a Vevő tartozik anyagi felelősséggel az Eladó felé.

5.7. Felek tudomásul veszik, hogy a kötelezettség átadáshoz a támogató (Magyar Államkincstár) előzetes jóváhagyása szükséges.

Az Eladó a birtokbaadáskor a teljes támogatási dokumentáció, az eddigi támogatási időszak alatt keletkezett egyéb dokumentumokat a Vevő rendelkezésére bocsátja.

Felek a kötelezettség átadás során a KAP törvény 32.§-33.§, valamint a végrehajtására kiadott 54/2023.(IX.13.) AM rendeletben foglaltak (51.§), valamint a KAP-RD20-1-24 kódszámú ökológiai gazdálkodási támogatási programban foglaltak szerint kötelesek eljárni és együttműködni.

A birtokbaadásig az Eladót terheli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi költség.

5.8. Vevő kijelenti, hogy a 2027.01.01 - 2027.01.15 közötti időszakban kezdeményezi a támogatás átvételét a Magyar Államkincstárnál, Eladó ehhez hozzájárul. A támogatás átadás-átvételét a Felek saját ügyfélkapujukon keresztül kötelesek elvégezni.

Vevő vállalja, hogy 2027. január 01 napjától a támogatással érintett terület tekintetében jogszerű földhasználóként jár el és gondoskodik arról, hogy a támogatott területre vonatkozó ökológiai tanúsítási jogviszony 2027. január 01 napjáról megszakítás nélkül fennálljon. Eladó köteles minden szükséges nyilatkozatot megadni és mindenben együttműködni annak érdekében, hogy a tanúsító szervezet és a Magyar Államkincstár nyilvántartásaiban a változás határidőben átvezethető legyen.

Szep'4oltán
Eladó

dr. Magya

Sándor

VI. Nyilatkozatok

6.1. Az Eladó a teljes vételár megfizetéséről szóló elismervényben adja **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását ahhoz, hogy a **Tahitótfalu külterület 0108/6 helyrajzi számú** ingatlan 1/1-ed (tulajdoni lap II/2) tulajdoni illetőségére a Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjogot **adásvétel jogcímén** az ingatlan nyilvántartásba bejegyezzék.

6.2. A 6.1. pontban írt bejegyzési engedélyt hat eredeti példányban az Eladó ügyvédi letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző dr.Pálvölgyi Tamás ügyvédnél (1122 Budapest, Krisztina krt. 7.; fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3., KASZ:36066744). A letétbe helyezett okirat a teljes vételárnak az Eladó számlájára beérkezését követően haladéktalanul kiadható a Vevő részére, vagy az benyújtható a tulajdonjog bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatali Osztályhoz.

A vételár beérkezését az Eladó a palvolgyi2@t-online.hu címre küldött nyilatkozatával, illetve amennyiben ez a vételár átutalását követő 2 banki napon belül nem történne meg, úgy a Vevő a teljességbe ment banki bizonylat bemutatásával igazolhatja.

Amennyiben a felek között a szerződés teljesítésével összefüggésben jogvita keletkezne, úgy a letétbe helyezett bejegyzési engedély a vita jogerős hatósági, bírósági határozattal, vagy a Felek egyezségével történő lezárásáig nem adható ki.

VII. Vegyes rendelkezések.

7.1. Vevő az ingatlant megtekintette, annak állapotát ismeri. Eladót szavatosság terheli az ingatlan per, teher és igénymentességéért.

7.2. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, az ügylet megkötésének jogi akadályja nincs. Az ügylet az illetékekről szóló 1990 évi XCIII törvény 26.§(1) bekezdés p) pontja alapján a vagyonszerzési illeték tekintetében illetékmentes, felek kérik a kedvezmény alkalmazását.

7.3. Felek együttesen (adataikat a szerződés bevezető rendelkezései tartalmazzák) a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák és megbízzák dr.Pálvölgyi Tamás ügyvédet (1122 Budapest, Krisztina krt. 7.; fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3, Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszáma: 10731,KASZ:36066744) a szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamennyi hatóság előtti engedélyezés iránti eljárás, továbbá a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárás lebonyolítására, képviselőikre, a kérelem nyomtatványok a NAVB400e nyomtatvány kitöltésére és aláírására. A meghatalmazás nem terjed ki az ÖKO támogatással kapcsolatos kötelezettségek átadásának jóváhagyására vonatkozó eljárásra, valamint a támogató(Magyar Államkincstár) előtti előzetes jóváhagyásra irányuló eljárásra

Az ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával kifejezetten elfogadja.

Szep Zoltán

Eladó

dr. Magyari Sándor

1122 Budapest, Krisztina krt. 7.

Felek az okiratot, mint akaratukkal egyezőt aláírták:

Tahitótfalu, 2026. 07.14.

Szep Zoltan
Eladó

a

János
Vevő

Alulírott dr. Pálvölgyi Tamás ügyvéd (1122 Budapest, Krisztina krt 7.; fiókiroda: 2022 Tahitótfalu, Bercsényi út 3, Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszáma 10731, kamarai azonosító száma:36066744) az okiratot ellenjegyzem, Tahitótfalu, 2026.07.14.

Dr. Pálvölgyi Tamás
1122 Budapest
Krisztina krt 7.
Bercsényi út 3
Tahitótfalu