

Adásvételi szerződés

Kifüggesztés napja: 26.09.23.
 Közlés napja: 26.09.23.
 Jognyilatkozatra nyitva álló jogvesztő
 határidő utolsó napja: 26.10.25.
 Levétel: 26.10.25.

amely létrejött egyrészről
Csepregi Balázs

lakcíme: 2132 Göd, Karolina u. 16; magyar állampolgár) mint **Eladó**
 másrészről
Kökény Nóra

lakcím: 2131 Göd, Pesti út
 120. sz. alatti lakos, magyar állampolgár) mint **Vevő** között az alábbi feltételekkel

1) Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 tulajdonát képezi a **Dunakeszi külterület 019/8 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3338 (ha nm) területű 6,35 (AK) kataszteri jövedelem szőlő megnevezésű ingatlan, melyből 1647 (ha nm) területű 4,00 (AK) kataszteri jövedelem 7 osztály szőlő, 1691 (ha nm) területű 2,35 (AK) kataszteri jövedelem 8 osztály szőlő. (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlant terheli önálló szöveges bejegyzés Jelzőkábel vezetési szolgalmi jog 18 m2 nagyságú területre a DMRV Rt. javára.

Az ingatlanra földhasználati szerződés nincs folyamatban.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) hatálya alá tartoznak. A Földforgalmi törvény 18. § (1) alapján az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

Csepregi Balázs
 Eladó

Kökény Nóra
 Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. augusztus 17. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
 ügyvéd
 2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
 Tel.: 06-30-2021-579

Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, Vevő kijelenti, hogy regisztrált földműves, nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: 510142/2017. 05. 31. (Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály) kamarai azonosító száma: P000000620543.

Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (1) bek. alapján kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld terület nagysága a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlanok területnagyságával együtt a 300 hektárt nem haladja meg, továbbá a 2013. évi CXXII. tv. 16. § (2) bek. alapján kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld terület nagysága a megszerezni kívánt ingatlan területnagyságával együtt az 1200 hektárt nem haladja meg.

Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. 18. § (1) e) pontja alapján elővásárlásra jogosult. Kijelenti, hogy olyan földműves akinek mezőgazdasági üzemközpontja 2017. 05. 31. napja óta Dunakeszi külterület 019/63 hrsz. alatt van.

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bek. szerint a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni. A mezőgazdasági igazgatási szerv először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az eladóval, vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjainak.

Felek tudomásul veszik, hogy Vevő tulajdonszerzésének feltétele, hogy elővásárlásra jogosultak elővásárlási jogukkal ne éljenek és a szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyásra kerüljön, záradékolásra kerüljön. Abban az esetben, amennyiben valamelyik elővásárlásra jogosult e jogával él és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, illetve a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés jóváhagyását megtagadja úgy Eladó köteles e tényről Vevőt 5 napon belül írásban értesíteni és köteles az átvett vételár összegét a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül visszafizetni Vevő részére. Ez esetben a felek egymás között haladéktalanul visszaállítják a jelen szerződés megkötése előtti eredeti állapotot.

2) Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét.

Csepregi Balázs
Eladó

Kökény Nóra
Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. augusztus 17. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2111 Fóti, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

3) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan vételára **4.000.000.-Ft**, azaz **Négymillió forint**, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg. A vételár a föld ellenértéke, jelenleg az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **4.000.000.-Ft**, azaz **Négymillió forint összegű vételárat** a Vevő akként teljesíti, hogy annak összegét a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, a záradékolt adásvételi szerződés eredeti példányának eljáró jogi képviselő általi kézhezvételét követő 5 munkanapon belül fizeti meg Eladó

számú számlájára történő utalással. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést kifejezetten kéri és tudomásul veszi, és azt saját kezeihez történt teljesítésnek fogadja el.

4) Az ingatlan birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg. Vevő a birtok átruházás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és ettől fogva illetik meg őt annak hasznai. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan nem szolgál természetes személy lakóhelyéül, illetve társaság székhelyéül.

5) Vevő az ingatlant megtekintette, azt a megtekintett és általa ismert állapotban vásárolja meg.

6) Eladó szavatol az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy az ingatlanon az 1. pontban körülírt terhen kívül, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely az ingatlan használatát, birtoklását vagy az afölötti rendelkezési jogot korlátozná vagy kizárná, valamint nem tartozik házassági vagy élettársi közös vagyona.

7) Eladó a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az Eladó bejegyzési engedélyét kizárólag akkor jogosult és köteles az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés végett benyújtani, amikor a teljes vételár megfizetését az Eladó vagy a Vevő hitelt érdemlő módon igazolta. Hitelt érdemlő igazolásnak minősül Eladó írásbeli nyilatkozata vagy Vevő eredeti banki igazolása (terhelési értesítő) a vételár-hátralék átutalásának megtörténtéről.

8) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában

- a földet használatát másnak nem engedi át,
- azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
- a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy nincs a Földforgalmi törvény 14.§ (1) szerinti földhasználati díjtartozása.

A Vevő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Csepregi Balázs
Eladó

.....
Kökény Nóra
Vevő

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. augusztus 17. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2151 Fóti, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579

Vevő az adásvételi szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy- a 2015. december 24. napjától hatályos 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. § foglaltaknak megfelelően - **nem rendelkezik** részarány-tulajdonnal.

A Földforgalmi törvény 27. § (2) bekezdése bb.) pontjának megfelelően vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása vagy hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adás-vételi szerződés megkötését megelőző 5 (öt) éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki.

A vevő a Földforgalmi törvény 15. §-a alapján kijelentik, hogy pályakezdő gazdálkodónak nem minősül.

Vevő vállalja, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló használati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre, a fenti kötelezettségeket vállalja.

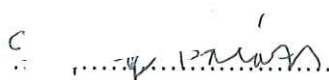
9) Az adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonosváltás bejegyeztetésével kapcsolatos költségek és a visszerthes vagyonátruházási illeték a Vevőt fogja terhelni. Az esetleges személyi jövedelem adó fizetési kötelezettség Eladó terheli.

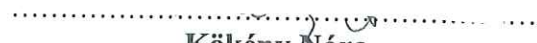
10) Szerződő Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, tulajdonszerzési vagy - elidegenítési korlátozás alá nem esnek.

11) Felek megbízzák dr. Szeberényi Livia ügyvédet (Iroda 2151 Fót, Bajcsy-Zs.u. 2/b.) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatban képviselőtük a Földhivatal, az illetékes Önkormányzati Hivatal Jegyzője és az összes illetékes hatóság előtt a kifüggesztés és hatósági jóváhagyás ügyében az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörben ellássa. Eljáró ügyvéd ezen meghatalmazást az adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

12) Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal egyezőt aláírták.

Kelt Fóton, 2026. augusztus 17. napján


Csepregi Balázs
Eladó


Kökény Nóra
Vevő

Ellenjegyzem
Fóton, 2026. augusztus 17. napján
dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286


Dr. Szeberényi Livia
ügyvéd
2151 Fót, Bajcsy-Zs. u. 2/B
Tel.: 06-30-2021-579