

Adásvételi szerződés

amely létrejött **egyrésztől: Tóth Levente** (születési neve: Tóth Levente, aki személyazonosságát — számú személyigazolvánnyal és — számú lakcímkártyával igazolja, születési hely és idő: , anyja születési neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jele: 7932 Mozsgó, Kolozsvári utca 4. szám alatti lakos, magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint **eladó**

másrészről: Sós Ádám (születési neve: Sós Ádám, aki személyazonosságát — számú személyigazolvánnyal és — számú lakcímkártyával igazolja, születési hely és idő: , anyja születési neve: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: , lakcím: 2116 Zsámbok, Deák Ferenc út 31. alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: , Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztály , Összevont Családi Gazdaság vezetője a regisztrációs számú összevont családi gazdaságban), mint **vevő** között a következő feltételek szerint:

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban:

a **Zsámbok 032/31 hrsz.** alatt nyilvántartott, 2 hektár 2844 m² területen lévő, „szántó” megjelölésű, 71,5 AK értékű külterületi ingatlan **429/7466** (II./6. sz. bejegyzés) arányú tulajdonát képezi, valamint

a **Zsámbok 032/33 hrsz.** alatt nyilvántartott, 5293 m² területen lévő, „erdő” megjelölésű, 4,39 AK értékű külterületi ingatlan **429/10410** (II./7. sz. bejegyzés) arányú tulajdonát képezi,

mely ingatlanilletőségeit az eladó adásvétel útján a vevőre ruhazza a jelen szerződés feltételei szerint (a továbbiakban együttesen, mint: „ingatlanok”/”földek”). Eladó az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát eljáró ügyvéd által letöltött tulajdoni lap másolattal igazolja, melyből megállapítható, hogy azok III. része az eladó tulajdoni illetősége vonatkozásában csupán megosztásra utaló feljegyzést tartalmaz. A tulajdoni lapokra szelvény nem került felvezetésre.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Zsámbok 032/31 hrsz.-ú ingatlanban az eladó ingatlanilletősége a Mezőgazdasági Termelő és Értékesítő Szövetkezet (2116 Zsámbok, Tsz-major), mint haszonbérlet részére van haszonbérbe adva 2027. december 31-ig, a haszonbér mértéke 42 kg búza/AK/év. (A haszonbérlet jogosult a haszonbérként járó termény 50%-át kukoricában felvenni. A haszonbér terményben ki nem adott része után az étkezési búza és a takarmány búza tárgyán aug. 1-e és aug. 31-e közötti időszak Budapesti Értéktőzsdén jegyzett tőzsdei átlagárának telephelyi átvételére számított pénzügyi ellenértékét fizeti meg átutalással, vagy postai úton.)

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Zsámbok 032/33 hrsz.-ú ingatlanban meglévő tulajdoni illetősége sem hatályos, sem hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel nem érintett.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbiztonság jóváhagyása is szükséges.

3. Eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlanilletőségeket, az összes törvényes és természetes tartozékaival egyetemben, megtekintett és ismert állapotukban **300.254.- Ft**, azaz Háromszázezer-kettőszázötvennégy forint összvételárért. A Zsámbok 032/31 hrsz.-ú ingatlan 429/7466 tulajdoni illetőségére eső vételár rész 287.590.- Ft, a Zsámbok 032/33 hrsz.-ú ingatlan 429/10410 tulajdoni illetőségére eső vételár rész 12.664.- Ft. Az eladó a vevő vételi ajánlatát jelen okirat aláírásával elfogadja. A vételárat Vevő az 5. pontban foglaltak szerint fizeti meg az eladónak.

4. A vevő jognyilatkozatai:

aa.) *A jelen szerződés kapcsán a Zsámbok 032/31 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Ftv. 20. § (1) bek. b) pontja értelmében elővásárlási jog nem áll fenn. A felek rögzítik és a vevő külön is kijelenti, hogy a vevő e földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkezik (ld. a II/7. sz. bejegyzést) és a jelen szerződés a tulajdonostársak számának csökkenését eredményezi.* Vevő ezek mellett ugyanakkor kijelenti, hogy családi gazdálkodó természetes személy, ezen ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bek.-e, illetve ezzel összefüggésben a 18. § (4) bek. a) pontja ranghelyén elővásárlásra jogosult földműves (az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs, ld. a II/7. sz. bejegyzést és legalább egy éve őstermelő a családi gazdaságának tagja), természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel (Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik).

ab.) Vevő a **Zsámbok 032/33 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában** kijelenti, hogy családi gazdálkodó természetes személy, ezen ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. c) pontja, illetve ezzel összefüggésben a 18. § (4) bek. a) pontja ranghelyén elővásárlásra jogosult földműves (olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül, mivel szomszédos földje a Zsámbok 032/31 hrsz. és legalább egy éve őstermelő a családi gazdaságának tagja), természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában meghatározott földműves fogalmának megfelel (Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik).

ac.) Vevő kijelenti, hogy -a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve- a tulajdonában, illetve hasznélvezetében lévő föld a Ftv. 16. § (1) bek.-ében rögzített 300 hektárt nem haladja meg a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő földek területével együtt sem. (földszerzési maximum) Vevő kijelenti, hogy -a jelen adásvétellel megszerzett földeket is beleértve- a birtokában lévő föld a Ftv. 16. § (2) bek.-ében rögzített 1200 hektárt nem haladja meg a már birtokában lévő földek területével együtt sem (birtokmaximum).

b.) A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig –kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik-, más célra nem hasznosítja.

c.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező földek harmadik személy használatában vannak, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően pedig a b.) pontban foglalt kötelezettséget vállalja teljesíteni.

d.) Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása nincs (továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás).

e.) Vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdon szerzést megelőzően vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. /.

Eladó

Vevő:

Ellenjegyzem:
2241 Sulyssó, Vasút út 45/E
Adószám: 2331478-1-33
Jóváhagyó határozat: 2020-046-78-38
Sulyssó Ádám azonosító: 33063242

f.) Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és használatában álló, továbbá a most megszerzésre kerülő földterületek hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

5. Vevő a teljes vételárat banki átutalással fizette meg az eladó részére 2026. augusztus 11-én, a számú bankszámlára mely összeg megfizetését az eladó a jelen okirat aláírásával *utólag is* elismeri és nyugtázza (annak bankszámláján való jóváírását ellenőrizte). Ellenjegyző ügyvéd felhívta a felek, különösen a vevő figyelmét, hogy a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása előtt nem célszerű vételár megfizetése, azonban felek az ügyvédi javaslat ellenére is ragaszkodnak e szándékukhoz. Amennyiben a jelen szerződés jóváhagyásával kapcsolatban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részéről megtagadó határozat érkezne, úgy e határozatnak a vevő általi átvételét követő 8 napon belül a megfizetett teljes vételár a vevő részére visszajár. Felek e körben rögzítik, hogy a vevő nem köteles a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálatát kezdeményezni, hanem a megtagadás folytán a vételár részére mindenképp a teljes vételár.

6. Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának átvételét követő napon léphet a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokába, e naptól szedi azok hasznait és viseli terheit (illetve a használatból terheltenként a használat megtagadása esetén a használat megtagadása napján). Az ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, amely a birtokba lépésig keletkezett, kizárólag eladót terheli akkor is, ha azok esetleg később kerülnének bejelentésre, illetve érvényesítésre, míg a birtokba lépés napjától kezdődően az ingatlanokkal kapcsolatosan keletkező valamennyi terhelés és költség kizárólag vevőt terheli.

7. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőségek per-, igény-, és tehermentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőségekkel kapcsolatban semminemű tartozása nem áll fenn hatóságok, szolgáltatók és egyéb harmadik személyek felé. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőségekkel kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely azok használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozná, vagy korlátozná, továbbá hogy az ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga –beleértve a házastársi és élettársi vagyonközösség jogcímét is–, amely a vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná. Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában hozzájárul a földalapú állami támogatások és a történelmi bázisjogosultság Vevő nevére történő átirásához, Vevő által történő igényléséhez, egyben hozzájárul ahhoz, hogy azokat az idei évben és azt követően is a Vevő vegye fel az ingatlan vonatkozásában. A vevő mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott regisztrációs számmal rendelkező földműves. A vevő kijelenti, hogy az 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 26. § (1) bek. p) pontjában foglalt feltételeket vállalja. Kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel vásárolt földeket 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyonértékű jogot nem alapít és földművesként a földet mezőgazdasági célra hasznosítja, így kéri, hogy az illetékes adóhatóság a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól őt mentesítse! Amennyiben vevő e rendelkezéseket megszegi, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie.

8. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban részletezett ingatlanok tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ott írt arányban az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a vevő javára.

9. Szerződő felek kijelentik, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, így szerződésüköt, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

10. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megismerésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kéri tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlathoz is tekinteni. Megbízók megbízzák dr. Kiszély András (iroda: 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvéd megbízottat a jelen okiratnak az abban foglalt tartalommal történő megismerésével és ellenjegyzésével, mely megbízást a megbízott elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi felvilágosítást megkapták és hogy a jelen okirat a tényeket és akaratukat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza. Az ügyvédi munkadíjat vevő tartozik viselni; e munkadíj összegét a felek megállapodása alapján, annak megfelelően a külön kiállított számla tartalmazza, ami a jelen okiratba foglalt megbízási szerződés részét (annak mellékletét) képezi. Felek egyedileg megtagyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Megbízók hozzájárulnak, hogy megbízott ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. és a pénzmoss és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében, az ott felsorolt adatokat ellenőrizze, a megbízás teljesítése keretében kezelje és hogy személyes okmányairól fénymásolatot készítsen. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Megbízók kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Megbízók kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Megbízók az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Felek az ügylet adó- és illetékvonzata tekintetében az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását nem kéri, mivel saját adótanácsadó segítségét vették igénybe e körben.

11. Felek meghatalmazzák dr. Kiszély András (2241 Sülysáp, Vasút út 45/E, nyit. szám: XI./1076., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel összefüggő földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje. Dr. Kiszély András ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a vagyonszerzését (illetve esetleges illetékek kedvezmény, illetékmentesség iránti kérelmet) maga bejelenti a <https://onyia.nav.gov.hu/> oldalon, az ellenjegyző ügyvédet erre vonatkozó kötelezettség nem terheli.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII tv. mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Ftv.), valamint 2013. évi CCXII. (Fétv.), és végrehajtási rendeletei továbbá Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést, a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, részletes megmagyarázást követően, az ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kifüggesztve: 2026. 10. 13.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő

első napja: 2026. 10. 14.

utolsó napja: 2026. 11. 12.

A HATÁRIDŐ ELMULASZTÁSA JOGVESZTŐ!

Levétel napja: 2026. 11. 13.

Sülysáp, 2026. szeptember 16.

Tóth Levente eladó

Sós Ádám vevő

dr. Kiszély András
ügyvéd

Ellenjegyzem: Sülysáp, 2026. szeptember 16.

dr. Kiszély András ügyvéd 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E. Kamarai azonosító szám: 36063243

2241 Sülysáp, Vasút út 45/E
Adószám: 60231478-1-33
Tel.: 06-20-546-78-38