

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Sluch Dániel (születési családi és utóneve: Sluch Dániel,

C

, lakcíme: 2614 Penc, Béke u.

34.; magyar állampolgár) mint **Eladó** és

Sluch Tibor (születési családi és utóneve: Sluch Tibor,

, lakcíme: 2614 Penc,

Tölgyfa u. 8.; magyar állampolgár) mint **Eladó**

másrészről

Farkas Csaba (születési neve: Farkas Csaba; születési helye, ideje: Budapest 12, 1981. 12. 01.; anyja neve: Tőkei Judit; személyi igazolvány száma: 693339NE; személyi azonosító jele: 1-811201-0572; adóazonosító jele: 8419720046, magyar állampolgár) lakóhely: 2120 Dunakeszi, Karácsony Sándor u. 16. mint **Vevő** között az alábbi feltételekkel

1) Felek rögzítik, hogy Sluch Dániel Eladó 1/1 tulajdonát képezi a **Penc külterület 0157/21 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 6275 (ha nm) területű 1,51 (AK) értékű legelő megnevezésű 5 minőségi osztályú ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Jogi jelleg: Natura 2000 terület. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

Felek rögzítik, hogy Sluch Tibor Eladó 1/1 tulajdonát képezi a **Penc külterület 0157/22 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 3030 (ha nm) területű 0,73 (AK) értékű legelő megnevezésű 5 minőségi osztályú ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Jogi jelleg: Natura 2000 terület. Az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlanok 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;

Sluch Dániel

Eladó

Sluch Tibor

Eladó

Farkas Csaba

Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. szeptember 10. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

2151 Fóti, E. Jász Zs. u. 2/B
Tel.: 06-10-2021-579

- 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.

Vevő kijelenti, hogy **regisztrált földműves, nyilvántartásba vételről szóló határozat száma: 510056/2015. 10. 05. (Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya) kamarai azonosító száma: P000000575337.**

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.

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 dologösszegeként a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az Ingatlanok 1/1 tulajdoni illetőségét.

Sluch Dániel
Eladó

Sluch Tibor
Eladó

Farkas Csaba
Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. szeptember 10. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

Dr. Szeberényi Livia
2151 Főú.
Tel: 06-36-069286

3) Felek megállapodnak abban, hogy tekintettel arra az ingatlanok egymással szomszédosak, egybefoglalt vételáron kerül sor az eladásukra. Az 1. pontban foglalt **ingatlanok vételára összesen 1.720.000.-Ft, azaz Egymillió-hétszázhuszezer forint, melyből az Ingatlan 1 vételára 1.160.000.-Ft azaz Egymillió-százhatvanezer forint, Ingatlan 2 vételára 560.000.-Ft azaz Ötszázhatvanezer forint.** A vételár a földek ellenértéke, jelenleg az ingatlanokon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.

Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére a teljes **1.720.000.-Ft, azaz Egymillió-hétszázhuszezer forint összegű vételárat**, akként hogy átutalja Sluch Tibor 11600006-00000000-38812750 számú számlaszámára.

Eladók a fenti bankszámlára történő teljesítést kifejezetten kérik és tudomásul veszik, és azt saját kezeihez történt teljesítésnek fogadják el.

4) Az ingatlanok birtokának átruházása a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik meg. Vevő a birtok átruházás napjától kezdve viseli az ingatlanok terheit és ettől fogva illetik meg őt annak hasznai. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok nem szolgálnak természetes személy lakóhelyeül, illetve társaság székhelyeül.

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

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

7) **Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra 1/1 tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

Felek közösen kérik a t. Földhivalt, hogy a jelen szerződés alapján az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen. Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a javukra bejegyzett tulajdonjog a fenti ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba törlésre kerüljön.

8) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok vonatkozásában

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

Sluch Dániel

Eladó

Sluch Tibor

Eladó

Farkas Csaba

Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. szeptember 10. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

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.

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 kijelenti, 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 visszerhes vagyónátruházási 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 képviseletüket 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. szeptember 10. napján

Közlés napja: 2026. 10. 27.

Közlés első napja: 2026. 10. 28.

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja:

2026. 11. 26. Ezen határidő elmulasztása jogvesztő!

Levétel napja: 2026. 11. 27.

Sluch Dániel
Eladó

Sluch Tibor
Eladó

Farkas Csaba
Vevő

Ellenjegyzem

Fóton, 2026. szeptember 10. napján

dr. Szeberényi Livia ügyvéd Kasz: 36069286

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