

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Jakab Szabolcs

(születési neve: Jakab Szabolcs, született:

anyja születési neve: ; személyi azonosító jel:

adóazonosító jel: ; em. ig. sz.:

H-2164 Váchartyán, Honfoglalás út 8/A. szám alatti lakos, mint Eladó

dr. Jakab Hajnalka

(születési neve: ; született:

anyja születési neve: a, személyi azonosító jel:

adóazonosító jel: ; szem. ig. sz.:

H-2600 Vác, Karcsú Arzén u. 16. szám alatti lakos, mint Eladó,

(a továbbiakban: Eladó)

másrészről

Csonkáné Miskolczi Adrienn

(születési neve: ; született:

anyja születési neve: személyi azonosító jel:

adóazonosító jel: ; em. ig. szám:)

H-2600 Vác, Kosdi út 89. szám alatti lakos, mint Vevő

Csonka Sándor

(születési neve: ; született:

anyja születési neve: ; személyi azonosító jel:

adóazonosító jel: ; szem. ig. szám:

2614 Penc, Hunyadi u. 8., mint vevő

(a továbbiakban: Vevők),

között az alábbi feltételek szerint a kelezés szerinti napon:

1. **Eladók 1/2 - 1/2 arányú kizárólagos tulajdonát** képezi a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 12.** (a továbbiakban: Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában Vác, zártkerti 21033/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetbeni címmel nem rendelkező, Vác közigazgatási területén található, a tulajdoni lap adatai szerint összesen 2436m² alapterületű, „gyümölcsös gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott, a 2026. október hó 06. napján lekért tulajdoni lap másolat szerint 6-os minőségi osztályba tartozó 8,26 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlant terheli, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára, az ingatlan tulajdoni lapján III/4. sorszámon, 43770/2011. 08. 22. számon, 17 m² területnagyságra bejegyzett vezetékjog. **A jelen szerződés tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a jelen szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.**
2. Felek egybehangzóan megállapítják, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szabályai a jelen szerződés tárgyát képező, „gyümölcsös, gazdasági épület” művelési ágban nyilvántartott ingatlanra kiterjednek.

Dr. Bácskai László
ügyvédKészítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügyvéd
2600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
Tel.:
e-mail2600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
Adószám:
Tel.:
fax

3. A Földhivatal Eladók tulajdonjogát 468108/2021. 05. 13. számú határozatával a tulajdoni lap II/4-5. sorszámai alatt öröklés jogcímén bejegyezte. A tulajdoni lap másolat szerint az ingatlannal kapcsolatos bejegyzési vagy törlési eljárás az ingatlan-nyilvántartásban nincs folyamatban. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy ilyen eljárásról nincs tudomásuk. Eladók tájékoztatják Vevőket, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant 17m2 területnagyságra vezetőjog terheli, az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft javára, mely tény az ingatlan tulajdoni lapján III/4. sorszámon, 43770/2011. 08. 22. számon került bejegyzésre.
4. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen pontban rögzített feltételek alapján eladják, Vevők egymás között 1/2 - 1/2 arányban adásvétel jogcímén megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant megtekintett, terhektől és idegenhasználattól mentes állapotban mindösszesen -45.000.000,- Ft, azaz - negyvenötmillió-- forint vételárért (Földforgalmi tv. 8/A. § (1) bekezdés).

- a) A vételárból 5.000 000 Ft, azaz ötmillió forintot a vevők banki átutalással, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, az jelen pontban részletezettek szerint teljesítenek Eladók részére foglaló jogcímén. (2013. évi CCXII. tv. 8. § (1) bekezdés) A Felek a jelen pontban írt összeget kifejezetten foglalónak tekintik. A foglaló az ingatlan vételárába beleszámít. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogra jogosultak bármelyike elővásárlási jogával él, úgy a foglaló jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak, azonban az Eladók az elővásárlási jog gyakorlásáról való tudomásszerzést követő 3 (három) napon belül kötelesek a Vevők által megfizetett teljes foglaló összeget a Vevők részére egyszeres összegben, kamatmentesen visszafizetni.

Vevők az 5.000.000,- (azaz ötmillió) forint foglalót jelen szerződés aláírásával, Eladók kifejezett kérése szerint az alábbiakban megjelölt bankszámlákra teljesítik:

*dr. Jakab Hajnalka számon vezetett bankszámlájára
3.900.000,- (azaz hárommillió-kilencszázezer) forintot fizetnek meg,
Jakab Szabolcs számon vezetett bankszámlájára
1.100.000,- (azaz egymillió-egyszázezer) forintot fizetnek meg*

- b) Vevők a fennmaradó -40.000.000,- Ft, azaz -negyvenmillió-- forint összegű vételárrészt az Eladók által, jelen pontban megjelölt, bankszámlákra és mértékben banki átutalás útján, legkésőbb 2027. január 31. napjáig, vagy amennyiben az későbbi időpontra esik, úgy a mezőgazdasági igazgatási szervnek a jelen adásvételi szerződést jóváhagyó, végleges határozatának ellenjegyző ügyvéd által történő kézhezvételét és az Eladó egyidejű értesítését követő 3 (három) naptári napon belül fizetik meg az Eladók részére. *dr. Jakab Hajnalka kifejezetten kéri és hozzájárulását adja, hogy az őt megillető 20.000.000,- (azaz húszmillió) forint vételár részét, dr. Erdősi László István számon vezetett számlájára kerüljön megfizetésre, Jakab Szabolcs számon vezetett bankszámlájára 20.000.000,- (azaz húszmillió) forintot fizetnek meg*

5. Felek rögzítik, hogy ingatlan birtokának átruházása, a 4/b) pontban meghatározott vételár részlet ki..... se napján, jegyzőkönyv felvételével és kölcsönös aláírásával történik

dr. Bácskai László

Ügyvéd

2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.

Adószám

Tel.

Fa

Készítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügyvéd

2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.

meg.

6. Vevők a birtokbalépés időpontjától kezdve viselik az általuk megvásárolt ingatlan terheit és húzzák annak hasznait, illetve viselik az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt.
7. Eladók a tulajdonjogukat a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják. **Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevők javára az ingatlannal kapcsolatos tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan tulajdoni lapjára határozatlan időre bejegyzésre kerüljön.** Eladók a tulajdonjog bejegyzési engedélyét külön okiratban adják meg.

Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kiállítják és az ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik azt a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot, amelyben hozzájárulnak az ingatlan tekintetében a Vevők 1/2 – 1/2 arányú tulajdonjoguknak adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (bejegyzési engedély). Ellenjegyző ügyvéd az okirat letétbeviteléről letéti szerződést állít ki, melyet Vevők és Eladók részére átad.

Ellenjegyző ügyvéd a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a teljes vételárnak az Eladók részére történő megfizetéséről szóló írásbeli (e-mail) értesítés, valamint a jelen szerződést jóváhagyó hatósági határozat kézhezvételét követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a Földhivatalhoz postai úton benyújtani. Eladók kötelesek a vételár megfizetésének tényét ellenjegyző ügyvéddel haladéktalanul, de legkésőbb a megfizetést követő 2 (kettő) munkanapon belül írásban közölni. Amennyiben Eladók a vételár megfizetését követő 5 (öt) napon belül nem nyilatkoznak írásban a teljes vételár megfizetéséről, ellenjegyző ügyvéd akkor jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a Földhivatalba benyújtani, ha Vevők a Vevők bankszámláját vezető pénzügyi intézet által kiállított, az utolsó vételárrészlet átutalásának teljesülését is bizonyító igazolás eredeti példányának bemutatásával igazolták a teljes vételár megfizetését.

8. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 79. §-a alapján a Földhivatal az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásban az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényét az ingatlan tulajdoni lapja III. részébe bejegyezze.
9. Amennyiben Vevők vételár fizetési kötelezettségükkel késedelembe esnek, úgy Eladóknak az elmulasztott határidő lejártától a teljesítés időpontjáig a hátralékos összeg után napi –3.000,- Ft, azaz –háromezer– forint késedelmi kötbért kötelesek fizetni. A vételárfizetés 30 (harminc) napot meghaladó késedelme esetén Eladók írásbeli felszólítás és a kitűzött póthatáridő eredménytelen eltelte után, Vevők fenti címeire intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a jelen adásvételi szerződéstől elállhatnak.
10. Amennyiben Eladók birtokbaadási kötelezettségével késedelembe esnek, úgy az Eladók a Vevőknek az elmulasztott határidőtől a tényleges birtokbaadás időpontjáig napi –3.000,- Ft, azaz –háromezer– forint késedelmi kötbért kötelesek fizetni. A birtokbaadás 30 (harminc) napot meghaladó késedelme esetén Vevők írásbeli felszólítás és a kitűzött póthatáridő eredménytelen eltelte után Eladók fenti címeire intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal a jelen szerződéstől elállhatnak.

dr. Bácskai László
ügyvéd

Készítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügy-
2600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
Tel
e-mail

2600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
őszár

ra

11. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi tv.

- a) 7. §-a alapján a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, mely a jelen szerződés érvényességének és hatályosságának feltétele. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek;
- b) 8. §-a alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügyletet tartalmazó szerződés, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat érvényességéhez szükséges a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott elektronikus regisztráció. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges jognyilatkozatok alatt a bejegyzési engedélyt, valamint az ügyleti meghatalmazást kell érteni.
- c) Az elektronikus regisztráció szabályai nem alkalmazandók abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának átruházására irányuló vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására, továbbá azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatok megtételére olyan papíralapú okmányon kerül sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik;
- d) 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

A Földforgalmi tv. 13-15. §-ai alapján a Vevők jelen szerződés aláírásával – büntetőjogi felelősségük tudatában – az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- a) Vevők a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés alapján kijelentik, hogy földművesnek nem minősülő magyar állampolgárok és a birtokukban álló föld területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt;
- b) Vevők vállalják, hogy a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedik át, azt ők használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

A Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdése alapján nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél

- a) a föld használatát valamely érvényes jogcímen
- aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója,
- ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
- ac) olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át;
- b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többtelekhasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át;
- c) vetőmag előállításához szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére;
- d) használatadási szerződés keretében engedi át a használatot;

dr. Bácskai László
ügyvéd

2600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
Adószám
Tel.
Fax

L. krt. 27.

Készítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügyvéd
600 Vác, Dr. Csánvi László körút 27.
Tel.

- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot, vagy
 - f) a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére.
- c) Vevők akként nyilatkoznak, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
- d) Vevők akként nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül, illetve azt megelőzően sem állapították meg velük szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- e) Vevők akként nyilatkoznak, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodóknak, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában sem a Földforgalmi tv. sem más jogszabály, illetve szerződés vagy más jogügylet alapján elővásárlásra nem jogosultak.
- f) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) alapján Vevők akként nyilatkoznak, hogy termőföldnek minősülő ingatlanban részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek. Vevők mindezek alapján akként nyilatkoznak, hogy a tulajdonukban és haszonélvezetükben álló, továbbá a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzendő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 hektár.
- g) Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
- a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
 - 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.

A d)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

- a) a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 3 éve állattartó telepet üzemeltető azon helyben lakó földműves, aki tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges és azzal arányban álló takarmányszükséglet biztosítása és rendelkezik a Fétv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott állatsűrűséggel
- aa) rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén szarvasmarhafélék, ló, szamár, öszvér, juh, kecske vagy méh állatfajok vonatkozásában,
- ab) szántó művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az aa) alpontban fel nem sorolt állatfajok, valamint szarvasmarha vonatkozásában, továbbá engedély vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett takarmány-vállalkozásnak minősül;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki számára a tulajdonszerzés célja oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel vagy eredetmegjelöléssel (a továbbiakban együtt: oltalom alatt álló földrajzi árujelzővel) ellátott termék előállítás;
- c) a kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja kertészeti tevékenység folytatásához szükséges terület biztosítása;
- d) a szántó művelési ágban nyilvántartott terület eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja szaporítóanyag-előállításához szükséges terület biztosítása;
- e) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a helyben lakó földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja ökológiai gazdálkodás folytatása.

Az egyes jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

- a) legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja,
- b) fiatal földműves.

Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja.

Ellenjegyző ügyvéd arról is tájékoztatja a Feleket, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdésében foglalt kivétellel (ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé) - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendelet szerint. Ha az előzetes vizsgálat - érvényességi és hatályosulási feltételek vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását - akkor a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés jóváhagyásának.

dr. Bácskai László

ügyvéd

2600 Vác, Dr. Cs. L. krt. 27.

Adószám

Tel.

Fax

Készítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügyv.

Vác

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti bekezdésben meghatározott döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti Vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, az adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül a Földforgalmi tv. alapján elővásárlásra jogosultak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

A Földforgalmi tv. 22. §-a szerint a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt

- a) a Földforgalmi tv. 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott, anonimizált adásvételi szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére;
- b) a Földforgalmi tv. 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi az eladó részére.

Az elővásárlási jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlás.

jogosult lép.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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 Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

A Földforgalmi tv. 24. §-a alapján a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság állásfoglalása alapján egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adásvételi szerződés jóváhagyását, vagy ha állásfoglalást egyáltalán nem ad ki. Megtagadja a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés jóváhagyását a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdésében foglalt esetekben is.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve az eladó választásának hiányában a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést a jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy fentiek szerint kijelölt elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az adásvételi szerződésbe Vevő helyett a fentiek szerint valamely elővásárlási jogosult belép, úgy a Felek kötelesek az eredeti állapotot az erről való tudomásszerzést követő 15 (tizenöt) napon belül helyreállítani, egymással elszámolni.

12. Eladók szavatolnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, illetve Vevők – a vonatkozó jogszabályokban írtakon kívüli – korlátozásmentes tulajdonszerzéséért. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen, az ingatlan harmadik személyekkel házastársi vagy élettársi közös vagyonnak nem része.

13. Jelen szerződés elkészítésének, továbbá az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit a Vevők állják. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére

dr. Bácskai László

ügyvéd

2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.

Adószám:

Tel.:

Fax:

Készítette és ellenjegyezte: dr. Bácskai László ügyvéd

2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.

vonatkozó eljárás díj- és illetékmentes, azzal, hogy általános közigazgatási rendtartásáról szóló 2016. évi CL. törvény szerinti egyéb eljárási költséget a szerző fél viseli, míg az eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szerv által hivatalból indított eljárások mezőgazdasági igazgatási szerv által megfizetendő költségeit a szerző fél a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megtéríti.

14. Eladók és Vevők a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában meghatalmazzák ellenjegyző ügyvédet a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi ingatlan-nyilvántartási eljárásban, így különösen a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos vevői jog és a Vevők tulajdonjogának bejegyzése és az Eladók tulajdonjogának törlése, valamint a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése iránti eljárásokban, úgyszintén az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásokban való képviselőikre, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, úgyszintén a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság és valamennyi egyéb hatóság előtti eljárásra, mely meghatalmazás a kézbesítési meghatalmazást is magában foglalja. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és a kézbesítési meghatalmazást elfogadja.
15. Jelen szerződés egyben tényvázlatként is szolgál, és a Felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatosan a szerződésben leírt nyilatkozatokat tették meg. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak a szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget, a termőföld tulajdonjogának átruházására vonatkozó jogszabályokról, úgyszintén a jelen szerződéssel kapcsolatos egyéb jogszabályokat illetően. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd személyi adataikat az ügyvédekre vonatkozó szabályoknak megfelelően azonosította, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerinti ügyfél-átvilágítást elvégezte. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Felek ügyleti képességéről és jogosultságáról, valamint a jogügylet tartalmáról meggyőződött. Felek kijelentik továbbá, hogy ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, és ennek alapján a szerződő Felek nyilatkozatait világosan és egyértelműen foglalta írásba, melyről a Felek meggyőződtek. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd a Feleket előzetesen tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ügyvédek terhelő bejelentési kötelezettségéről, úgyszintén az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről is. Felek személyes adataik kezeléséhez jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdésére, eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírása előtt tájékoztatta Eladókat, hogy az Eladók és eljáró ügyvéd között nem jön létre megbízási jogviszony, annak ellenére sem, hogy eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződést ellenjegyzéssel látja el. Eljáró ügyvéd tájékoztatta Eladókat arról is, hogy amennyiben szükségesnek látják, úgy – annak aláírása előtt – az adásvételi szerződés Eladók szempontjából történő véleményezése, szükség esetén módosítása érdekében gondoskodjon saját jogi képviselő megbízásáról. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi szerződést saját jogi képviselő igénybevétele nélkül kívánják aláírni. Ellenjegyző ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy jelen szerződést aláírás előtt figyelmesen olvassák el. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvéd felhívását megértették.
16. Felek akként nyilatkoznak, hogy mindannyian magyar állampolgárok. Vevők kijelentik tulajdonszerzési képességük – a Földforgalmi tv.-ben írtak kivételével – egyéb korlátozás alá nem esik. Vevők akként nyilatkoznak a jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzésük nem ütközik sem a Földforgalmi tv.-be, sem egyéb jogszabályi korlátozásba.

Jelen 10 (tíz) eredeti példányban szerkesztett adásvételi szerződést – melyek közül 2 (kettő) példány biztonsági okmányon került szerkesztésre – a felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől jelen szerződés 2-2 eredeti, aláírt és ellenjegyzett példányát átvették.

Kelt: Vác, 2026. október 10. napján.

Jakab Szabolcs
Eladó

Jakab Hajnalka
Eladó

Csonka Sándor
Vevő

Csonkane Miskolczi Adrienn
Vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Vác, 2026. október 10. napján

.....
dr. Bácskai László ügyvéd (Kamarai nyilvántartási szám: 36056655)
2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.

dr. Bácskai László
ügyvéd
2600 Vác, Dr. Csányi László körút 27.
Adószám
Tel.
Fax

Kormányzati portálon történő

közzététel napja: 2026 OKT 29.

Közlés kezdő napja: 2026 OKT 30.

Kormányzati portálról levétel napja: 2026 DEC 01.

Az elővásárlásra jogosultak
jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja:

2026 NOV 30.

Ez a határidő jogvesztő!

Záradón
Az elektronikus közzététel megtörtént.

.....
jegyző