

Adásvételi szerződés

mely létrejött egyrésről **Fercsik János György** születési neve: **Fercsik János György** (sz.:
szem.sz.: , an.: , adóaz.: szig.sz.:) 2193
Galgahévíz, Fő út 59. szám alatti lakos, mint eladó /továbbiakban: eladó/
másrészről **Kmett Balázs** születési neve: **Kmett Balázs** (sz.: , szem.sz.:
an.: , adóaz.: szig.sz.:) 2192 Hévízgyörk, Arany János u. 31.
szám alatti lakos, mint vevő /továbbiakban: vevő/ között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1., Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **hévízgyörki 0161/53 hrsz.-mal jelölt „SZÁNTÓ”** megjelölésű, összesen 2783 m2 területű, 7.74 AK értékű külterületi ingatlan. **Az ingatlan felek által kölcsönösen kiadott vételára: 400.000.-Ft, azaz Négyszázezer forint.** Az ingatlan tehermentes. Az ingatlan vonatkozásában a vevő helybenlakó.

1.2., A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény /továbbiakban: Földforgalmi törvény/ 21. § (1) bekezdése szerint az adás-vételi szerződésbe foglalt, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni és azt a tulajdonosnak (eladónak) - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás (a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat, vagyis a közzétételre alkalmasság vizsgálat) céljából. A szerződés előterjesztésekor fel kell tüntetni, hogy a felek földforgalmi eljárás lefolytatását kérik.

1.2.1. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról rendelkező 2013. évi CCXII. törvény /továbbiakban: Fétv./ 17. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (1c) bekezdése szerinti esetben a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez, amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező biztonsági okmányon kiállítottak kell lennie.

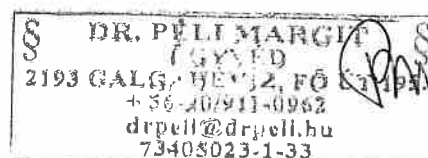
1.2.2. A Fétv. 17. § (2) bekezdése szerint az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

1.3. A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést 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.

1.3.1. Ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 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 hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, 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. A jegyző értesíti a Nemzeti Földügyi Központot is.

1.4. Amennyiben az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé (Földforgalmi törvény 36.§ és 59. §) 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 hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

1.5. Eladó kijelenti, hogy eleget tesz fenti kötelezettségének és a jelen szerződést az aláírástól számított 8 napon belül benyújtja az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez (Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 1135 Budapest, Lehel u. 43-47.) Eladó a szerződést négy eredeti példányban nyújtja be az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez/az illetékes jegyzőhöz azzal, hogy egy példánynak a Földforgalmi törvény 8.§-a szerinti biztonsági okmányon kiállítottak kell lennie. A hirdetményi úton történő közlési eljárás díj- és illetékmentes.



1.5.1. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közzélni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül közölni nem kell.

2., Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az 1., pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított vételárért, melynek összege 400.000 Ft, azaz Négyszázezer forint.

3., Felek megállapodása alapján, vevő a teljes vételárát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladónak, azonnali átutalással az eladó által a jelen szerződés 3.2. pontjában megadott számlaszámra.

3.1. Eladó a vételár fentiek szerinti kiegyenlítéséhez hozzájárul azzal, hogy tulajdonjogát akkor engedi át a vevőnek, ha a teljes vételár kiegyenlítésre került. Vevő fentieket tudomásul veszi.

3.2. Eladó a részére járó vételárát a saját nevén az OTP Banknál vezetett 11773425-02472889 számú számlájára kéri utalni. Eladó kijelenti, hogy a fenti számlaszámra utalást (a számlán történő jóváírást) a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el.

3.3. A vételár kiegyenlítésének napja az a nap, amikor a teljes vételár az eladó számláján jóváírásra kerül. Eladó kijelenti, hogy a banki visszajelzést a jóváírásról megkapta, vevővel szemben semmiféle további vételárkövetelése nincs.

4., Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog-változás vevő javára – az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan 1/1 arányban -, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5., Eladó szavatol az 1., pontban körülírt ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, mely tény a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) által kiadott – az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260922/11767 számon lehívott – tulajdoni lap másolattal igazol.

6., Felek mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük nem esik korlátozás alá.

7., Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező **hévízgyörki 0161/53 hrsz.-mal** jelölt ingatlan tekintetében elővásárlásra jogosult, a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésének d., pontjában foglaltak alapján olyan földműves, aki **helybenlakónak minősül** (az 5. § 9.a. pontja szerint helybenlakó, az életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik). A vevő a fentiek alapján kéri az elővásárlási joga megállapítását.

7.1. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, tekintettel arra, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek megfelel. Vevőt a Gödöllői Járási Hivatal Járási Földhivatala 510200/2018. számon vette földművesként nyilvántartásba. Vevő kijelenti, hogy nem pályakezdő gazdálkodó. **Vevő NAK száma:**

7.2. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nincs harmadik személy használatában, azt saját maga használja. Erre tekintettel a vevő a vételár kiegyenlítése napján veszi birtokba az ingatlant, attól a naptól kezdve viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait.

8., A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, vagyis kijelenti, hogy az adásvétel jogcímén megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

8.1. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). (14. § (1) bekezdés)

8.2. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (14. § (2) bekezdés).

8.3. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum, illetve a (2) bekezdés szerinti birtokmaximum szabályainak megfelel, szerzése nem ütközik a hivatkozott rendelkezésekbe, továbbá a (4) és (5) bekezdés rendelkezéseibe sem, vevő nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

9., Vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos valamennyi költség és illeték őt terheli.

9.1. Vevő földműves, az Itv. 26. § (1) bekezdésének p., pontjában rögzített feltételek teljesítését vállalja - vagyis a földhasználati joggal nem terhelt ingatlan tekintetében azt, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a megszerzett termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja -, erre tekintettel illetékmentesség alkalmazását kéri.

10., Eladó a szerzés évére tekintettel adómentességet élvez.

11., Felek egyezően tudomásul veszik a következőket: A Földforgalmi törvény által meghatározott elővásárlási jogosultak, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosultak törvényes határidőn belül beérkező és a vonatkozó jogszabályok által meghatározott tartalmi kellékekkel rendelkező elfogadó nyilatkozata esetén a vevő helyébe az őt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosult lép. Erre az esetre az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosultnak a bejegyzési engedélyt megadja a jelen szerződésben foglalt feltételekkel.

11.1. Eladó már most kijelenti, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény 22. § (2) bekezdésében foglaltak következnek be – miszerint több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén a vevő helyébe az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép – a jelen szerződésben szereplő vevőt választja, a szerződés ebben az esetben az eladó és a jelen szerződés vevője között jön létre.

12., Felek tudomásul veszik továbbá, hogy a közzététel lejártát követő 8 napon belül a jegyző az iratokat megküldi az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek jóváhagyás végett, majd a jóváhagyást követően a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladónak küldi meg a záradékkal ellátott szerződést és a jóváhagyásról rendelkező határozatot, a jóváhagyásról a határozat egy példányával értesíti az okiratszerkesztő ügyvédet.

13., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálybalépésének napja a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyás (záradékolás) napja.

14., Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jóváhagyó határozatnak, valamint a záradékolt adásvételi szerződések eredeti példányainak átvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb az átvételtől számított 15 napon belül az okiratokat átadja eljáró ügyvéd részére, átvételi elismervény ellenében.

15., Felek meghatalmazzák dr. Péli Margit ügyvédet (székhelyiroda: 2193 Galgahévíz, Fő út 195.), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti (előzetes, illetve végleges) eljárásban, majd a jóváhagyást követően a tulajdonjog-bejegyzésére irányuló – a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6 (Gödöllő) előtti – eljárásban járjon el a felek képviseletében az ügyvédi törvényben foglaltak szerint (nyújtsa be a záradékolt szerződéseket és a jóváhagyó határozatot), azzal, hogy a meghatalmazás a B-400E adatlap benyújtására is kiterjed. Meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

16., Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés tartalma egyben tényvázlatul is szolgál, mely a felek egyező előadásán alapul, továbbá kijelentik, hogy az adó- és illeték-jogszabályokról szóló tájékoztatást tudomásul vették azzal, hogy a kiszabandó adó vagy illeték alapját és mértékét az adóhatóság jogosult megállapítani, e tekintetben eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

17., Szerződő felek tudomásuk veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján eljáró ügyvédet átvilágítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Felek bemutatják eljáró ügyvédnek a személyi igazolványukat, amely a személyazonosságukat közhitelesen tanúsítja. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 32. § (9) bekezdésében foglaltak szerinti azonosítást (adatigénylést) okiratszerkesztő ügyvéd elvégezte, a feleket az igényelt adatok alapján a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszerből (JÜB2) azonosította. Felek tudomásul veszik továbbá az eljáró ügyvéd előzetes tájékoztatását, miszerint eljáró ügyvéd az előírt azonosítási kötelezettség pontos teljesíthetősége érdekében az elvégzett JÜB2 ellenőrzés alapján a Belügyminisztérium által szolgáltatott személyes adataikat az Európai Parlament és Tanács által elfogadott 679/2016. Rendelet 6. cikk (1) bekezdés b., és c., pontjaiban rögzített jogalap szerint kezeli.

Felek a jelen szerződést hangos felolvasás és együttes értelmezés után megértették és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt előttem, dr. Péli Margit ügyvéd előtt sajátkezűleg aláírták.

Galgahévíz, 2026. szeptember hó 29. napján

Fercsik János György eladó

Kmett Balázs vevő

dr. Péli Margit

ELLENJEGYZEM: Galgahévíz, 2026.09.29. dr. Péli Margit ügyvéd
KASZ: 36067029



A kormányzati portálon történő közzététel időpontja: *2026. 10. 30.*

Elővásárlásra / előhaszonbérletre jogosultak **jognyilatkozatának**

megtételére nyitva álló határidő első napja: *2026. 10. 31.*

A határidő utolsó napja: *2026. 11. 30.*

A FENTI HATÁRIDŐ JOGVESZTŐ!

A kormányzati portálról történő levétel napja:

4. október, 2026. 11. 30.

