ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026.10.21

mely létrejött egyrészről

Baski András (születési neve: Baski András, aki napján született, anyja neve: '; lakcím: 2322 Makád, Táncsics utca 19.; személyi azonosító jele. adóazonosító jele: ; személyi igazolvány száma: állampolgár), mint **eladó,** másrészről

Vásárhelyi-Nagy Antal (születési neve: Vásárhelyi-Nagy Antal, aki napján kerületében született, anyja: 2322 Makád, Gyálai út 1. szám alatti lakos, személyi száma: adóazonosító jele: , személyi igazolvány száma: agrárkamarai azonosító száma: állampolgár), mint **vevő** között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1.) a) Az eladó ezennel örökre és visszavonhatatlanul eladja, a vevő pedig – minden tehertől mentesen – 1/1 arányban megvásárolja az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a **Makád külterület 031/147 helyrajzi szám** alatt felvett, 3. minőségi osztályú, 1856 m^2 területű, 4,51 Ak értékű, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

A vevő az ingatlant az általa ismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, úgy ahogy az természetben Makád külterületén megtalálható.

b) A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő Makádon helyben lakó, nyilvántartásba vett **földműves** a Ráckevei Járási Hivatal Járási Földhivatala által 510005/2014.03.14 szám alatt. A vevő kijelenti, hogy életvitelszerű lakáshasználatának a helye 2013.12.17. napja óta 2322 Makád, Gyálai út 1.

d) A **vevőt elővásárlási jog illeti meg** a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) **18. § (1) bek. d) pontja alapján**, mint olyan földművest, aki helyben lakónak minősül.

2.) a) Az eladó és a vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlan **vételárát** kölcsönösen **250.000,-Ftban,** azaz kétszázötvenezer forintban kötik ki.

Felek megállapítják, hogy a vételár a helyben szokásos átlagos forgalmi értéket nem haladja meg.

b) A vevő az ingatlan teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben, egy összegben, banki átutalás útján, hiánytalanul megfizetette az eladó részére, az eladó saját tulajdonát képező MBH számú bankszámlájára, mely vételár vevő általi teljes és hiánytalan megfizetését az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

c) Az eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

3.) Az eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kivéve ez alól a vevő és közeli hozzátartozói tulajdonában álló Makádi Mezőgazdasági Kft. haszonbérlő 2024.01.01. napjától 2033.12.31. napjáig terjedő haszonbérleti jogát. A haszonbér mértéke: 35 kg euro búza/Ak/év forint ellenértéke, mely a tárgyév december 31. napjáig esedékes.

4.) A felek cselekvőképes magyar állampolgárok, a földműves vevő termőföld ingatlan tulajdonszerzési képességgel rendelkezik. A vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt földterülettel együttesen sincs a tulajdonában és a haszonélvezetében levő föld területnagyságának a beszámításával 300 hektár földterület, így tulajdonszerzése nem sérti a Földforgalmi tv. 16 § (1) bekezdése szerinti földszerzési maximumot.

Vevő kijelenti, hogy a már birtokában lévő föld és jelen szerződéssel megszerzett föld együttesen sem haladja meg az 1200 Ha birtokmaximumot.

Vevő vállalja, hogy a 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 – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követően a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének és vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi tv. 13 § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A vevő kijelenti továbbá, hogy TSZ külön lapon nyilvántartott aranykorona, részaránytulajdon nincs a tulajdonában.

5.) A vevő a Makádi Mezőgazdasági Kft. haszonbérleti jogának megszűnésével egy időben lép az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól viseli az azzal kapcsolatos terheket és jogosult annak hasznait szedni de jelen szerződés aláírásától viseli a kárveszélyt.

Baski András eladó Vásárhelyi-Nagy Antal vevő dr. Haraszti Lajos ügyvéd

6.) **a)** Az eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy minden további megkérdeztetése nélkül az adásvétel tárgyát képező **Makád külterület 031/147 helyrajzi szám** alatt felvett, szántó művelési ágú, Natura 2000 terület jogi jellegű ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén a vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és egyidejűleg az eladó 1/1 arányú tulajdonjogait töröljék.
b) Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező **Makád külterület 031/147 helyrajzi számú,** szántó művelési ágú ingatlan 1/1 hányada vonatkozásában az ingatlan teherlapjára a **föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét** a vevő javára feljegyezzék.

7.) **a)** Jelen adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja, földhivatali szolgáltatási díja (10.600,-Ft) és esetleges illetékköltsége (forgalmi érték 4%-a) a vevőt terheli.
b) A vevő földműves, aki vállalja, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig – az Itv. 26 § (18) bekezdésében foglaltak kivételével – nem idegeníti el azokon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a földeket mező- illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő erre tekintettel igénybe kívánja venni az Itv. 26 § (1) bekezdés p) pontja szerinti teljes illetékmentességet.
A vevő az illetékmentességet arra tekintettel kívánja igénybe venni, hogy nem minősül az Itv. 26. § (1) bekezdés pb) és pc) alpontjaiban foglalt feltételek megszegésének ha a vevő a termőföld használatát, hasznosítását a legalább 25%-ban tulajdonában vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló Földforgalmi törvény szerinti mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át, feltéve, hogy az 5 éves időtartam hátralévő részére a mezőgazdasági termelőszervezet vállalja, hogy a termőföldet mező-, illetve erdő-gazdasági tevékenység céljára hasznosítja, továbbá a vagyonszerző illetve közeli hozzátartozója vállalja, hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányada nem csökken 25% alá.
A Makádi Mezőgazdasági Kft. haszonbérlő a vevő és közeli hozzátartozói 100%-os tulajdonában áll.

8.) Jelen adásvételi szerződés egymással szó szerint megegyező 8 (nyolc) példányban készült.

9.) Felek meghatalmazzák **dr. Haraszti Lajos ügyvédet** (2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 36061245), hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10. (Ráckeve) előtti föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzési és tulajdonjog bejegyzési eljárásokban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti jóváhagyási eljárásban, Makád Község Jegyzője előtti kifüggesztési eljárásban és a helyi földbizottság előtti eljárásban teljes jogú képviseletüket ellássa. A meghatalmazás kiterjed a NAV B400E nyomtatvány jogi képviselő általi benyújtására is.
Meghatalmazott kijelenti, hogy a meghatalmazást, megbízást elfogadja.
Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése és 85 §. (2) bekezdése alapján – az ügyben keletkezett érdemi (bejegyző/törlő) határozatot **számukra közvetlenül kézbesíteni szíveskedjen.**
A szerződő felek meghatalmazzák az eljáró ügyvédet, hogy minden további megkérdeztetésük nélkül bármilyen név-, cím-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának megváltoztatása nélkül.

10.) Jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé.

11.) A felek megállapítják, hogy a tulajdon átruházás nem tartozik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá.

12.) Felek megállapítják, hogy Makád Község Önkormányzata a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely a jelen ügyletre kihatással lehetne.

Jelen adásvételi szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A jelen adásvételi szerződéssel nem érintett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a Földforgalmi törvény és kapcsolódó jogszabályai rendelkezései az irányadók.

Ráckeve, 2026. október 1.

....

Baski András eladó Vásárhelyi-Nagy Antal vevő

Ráckevén, 2026. október 1. napján készítettem és ellenjegyzem:
dr. Haraszti Lajos ügyvéd, 2300 Ráckeve, József Attila utca 2.; KASZ: 3606124[illegible]

SZIGETBECSEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

KIFÜGGESZTÉS NAPJA 2026.11.04. A jognyilatkozat megtételére nyitva
KÖZLÉS IDEJE 8 NAPJA 2026.11.05. álló határidő utolsó napja
LEVÉTEL NAPJA 2026.12.07. 2026.12.04. mely határidő
jogvesztő