ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Pap Ferenc sz.** aszn: aj: , 2371 Dabas, Esze Tamás utca 6. szám alatti lakos, agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs), **Papp Teréz sz.** (Budapest, aszn: aj: 2373 Dabas, Vasút utca 38. szám alatti lakos, agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs), **László Mihályné sz.** aszn: aj: 2370 Dabas, Deák Ferenc utca 17. szám alatti lakos, agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs) és **Papp János István sz.** aszn: aj: , 2364 Ócsa, Székes tanya 6. szám alatti lakos, agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs) cselekvőképességet teljesen korlátozó gondokság alatt álló nagykorú, akinek képviseletében a Gyáli Járási Hivatal számú határozata alapján kirendelt gondnoka **Pap Ferencné** sz. aszn: j: 2371 Dabas, Esze Tamás utca 6. szám alatti lakos, agrárkamarai tagságának azonosító száma: nincs) jár el, mint **eladók**, a továbbiakban **e l a d ó k** , másrészről

Malecz László sz. , aszn: , 2371 Dabas, Köztársaság utca 37. szám alatti lakos; agrárkamarai tagságának azonosító száma: mint **vevő**, a továbbiakban **v e v ő** között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1./ Az **eladók eladják, a vevő megvásárolja – minden tehertől mentesen, adásvétel jogcímén – a DABAS 0442/84 hrsz. alatt nyilvántartott, külterületi, szántó megnevezésű, 3-4. minőségi osztályú, mindösszesen 9014 m² területű és 18,70 AK értékű ingatlannak Pap Ferenc, Papp Teréz és László Mihályné eladók nevén álló fejenkénti 5/16-5/16-5/16 arányú és Papp János István eladó nevén álló 1/16 arányú, mindösszesen 1/1 arányú tulajdonát (a továbbiakban ingatlan).** Az eladók a tulajdonjog átruházásán felül a föld birtokát is a vevőre ruházzák át a 4. pontban írtak szerint. Felek az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap alapján (melyet áttanulmányoztak) rögzítik, hogy az ingatlanon az alábbi bejegyzés szerepel:
Bejegyző határozat, érkezési idő: 131561/2024.11.20
Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/B. § (5) bekezdése szerinti 5 év leteltének dátuma: 2029.11.10. Utalás: II/7-10
Az ingatlan egyebekben tehermentes, azon széljegy sem szerepel. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azokon sem ők, sem pedig felhatalmazásuk alapján további harmadik személyek a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményeztek. A vevő az ingatlan állagát, állapotát és természetbeni elhelyezkedését – mint bejegyzett földhasználó - ismeri. Felek a TAKARNET rendszerből lekért földhasználati lap alapján, – melyet felek áttanulmányoztak – rögzítik, hogy az ingatlan bejegyzett földhasználója a vevő, haszonbérlet jogcímén.

2./a) A kölcsönösen kialkudott vételár **mindösszesen 2.250.000 Ft, azaz Kettőmillió-kettőszázötvenezer forint**, amely tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az eladókat, és amelyet a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladók számára:
Az eladó jelen okirat aláírásával kezdeményezett átutalással megfizet **703.125 Ft-ot Pap Ferenc részére, 703.125 Ft-ot Papp Teréz eladó és további 703.125 Ft-ot László Mihályné részére** akként, hogy nevezett eladók kifejezett megállapodása alapján azt a Papp Teréz MBH Banknál vezetett számú bankszámlájára utalja át.
Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követő 5 (öt) munkanapon belül fizeti meg **Papp János István eladó** részére járó 140.625 Ft, azaz Száznegyvenezer-hatszázhuszonöt forint **hátralékos vételárat akként, hogy azt nevezett OTP Banknál vezetett számú gyámhatósági számlájára utalja** át.
b) A felek a teljesítés ezen módját elfogadják, az eladók a fenti számlákra történő utalást kifejezetten a saját kezükhöz történő, szabályszerű teljesítésnek ismerik el. Felek tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése akkor tekintendő teljesítettnek, amikor az az eladók által megjelölt bankszámlán maradéktalanul jóváírásra került. Pap Ferenc, Papp Teréz és László Mihályné kijelenti, hogy nekik járó fejenkénti 703.125 Ft vételár maradéktalanul teljesítésre került, ezért az ingatlannal kapcsolatos

vagyoni igényük teljes egészében kielégítést nyert és vevővel szemben további követelést nem támasztanak. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a fizetési határidő betartása érdekében kölcsönösen, rövid úton tájékoztatják egymást, valamint az eljáró ügyvédet az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv által meghozott jóváhagyó határozat kézhezvételéről. Felek tudomásul veszik, hogy a vevő teljesítésének tényét az okiratszerkesztő ügyvéd felé írásban igazolni kötelesek, mert ez a feltétele annak, hogy az okiratszerkesztő a földhivatal felé eljárjon a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.
c) Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 8/A. §-ának (3) bek. alapján rögzítik, hogy a földön ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy a kialkudott vételár megfelel a földtörvény 24. § (3) bek. ha) pontjának (ti. a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek – indexálással meghatározott – 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét). Szerződő felek a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3./ Az eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bek. 29. pontja alapján az 1. pontban írt ingatlanra „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása" tényét a vevő javára feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Felek tudomásul veszik, hogy ezen tény feljegyzésének elmaradása esetén a jogosult (vevő) azt nem érvényesítheti a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző harmadik jogszerzővel szemben. **Az eladók a Ptk. 6:216 §-ának (1) bekezdése alapján az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes vételár kifizetéséig fenntartják.** Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a **vevő tulajdonjogának, adásvétel jogcímén történő** ingatlan-nyilvántartási **bejegyzéséhez** szükséges feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájáruló nyilatkozatot ügyvédi letétbe helyezik** (5 eredeti példányban). Felek megállapodnak abban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a 2. pontban írt teljes vételár maradéktalan, a vevő által igazolt és az eladók által nyugtázott megfizetésével egyidejűleg jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalhoz 2 eredeti és 1 másolati példányban benyújtani, amennyiben jelen szerződés a felek között hatályosul.

4./ A vevő – mint tulajdonos - a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult az ingatlan birtokába lépni, birtokba lépése napjától viseli annak terheit, élvezi hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.

5./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap díja és az okiratszerkesztő munkadíja) valamint az illeték a vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A vevő az Illetéktörvény 26. §-a (1) bekezdésének p) pontja alapján tulajdonszerzése vonatkozásában – mint földműves - **illetékmentesség** megállapítását kéri az illetékhivataltól. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vevő tudomásul veszi, hogy a feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. A vevő a jogszabályban írtak szerint a megszerzett ingatlanra vonatkozó földhasználatot is vállalja bejelenteni a nyilvántartásba, mert ez az illetékmentesség feltétele. Az esetleges szja megfizetése az eladók kötelezettsége, akik tudomásul veszik, hogy adómentes a termőföld átruházásából származó jövedelem összegéből az évi 200 000 forintot meg nem haladó rész, ha a magánszemély a termőföldet regisztrációs számmal rendelkező olyan magánszemélynek adja el, aki azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja.

6./ Eladók szavatolják az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn. Eladók szavatolják továbbá, hogy az ingatlant adó-, illeték- vagy egyéb díjhátralék nem terheli.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok, Pap Ferenc, Papp Teréz, László Mihályné és Pap Ferencné** szerződéskötési képessége nem kizárt, vagy korlátozott, míg **Papp János István a Dabasi Járásbíróság és 22. számú jogerős ítélete alapján** cselekvőképességet teljesen korlátozó gondokság alatt álló nagykorú, akinek képviseletében a Gyáli Járási Hivatal .5 számú határozata alapján kirendelt gondnoka **Pap Ferencné jár el. A gondnokolt Papp János István vonatkozásában Pap Ferencné gondnok, mint a gondnokolt törvényes képviselője jelen okiratot – nevezett nevében, helybenhagyólag - írja alá.** Felek tudomásul veszik, hogy a **Ptk. 2:23. §-a (1) bek. c) pontja** alapján a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka jognyilatkozatának érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a cselekvőképtelen nagykorú ingatlana tulajdonjogának átruházására vonatkozik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a cselekvőképességet teljesen korlátozó gondokság alatt álló tulajdonostárs vonatkozásában jelen szerződés Gyámhatósági jóváhagyásra szorul és a vonatkozásában akkor válik hatályossá, amikor a Gyámhatóság a törvényes képviselő (gondnok) jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatához hozzájárult. Szerződő felek kérik az illetékes gyámhatóság jóváhagyását és a kérelemmel megegyező jóváhagyó határozat elleni fellebbezési jogukról már most lemondanak, a jogerős határozat kézbesítését kérik.

8./ A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 5. §-ának 7. pontjában írt <u>földművesnek</u> minősül, e minőségének a nyilvántartásba vétele az illetékes Földhivatal részéről megtörtént Felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlan nincs harmadik személy használatában. Felek a földtv. 15/A. §-a alapján rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlant hatályos földhasználati szerződés érinti, az ingatlan bejegyzett földhasználója Malecz László vevő, aki ezen jogviszony alapján jogosult az ingatlant 2029.12.31. napjáig használni; a földhasználat jogcíme: haszonbérlet, a földhasználat kezdete: 2023.09.30. lejárata: 2029.12.31.., ellenérték: évi **80.000 Ft.** Az ingatlant ezen túlmenően a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti. **A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelel, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállal, azaz vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.** *Felek tudomásul veszik, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a föld használatát valamely érvényes jogcímen földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, a legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább egy éve legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag javára engedi át; társult erdőgazdálkodást folytat, az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja, vagy osztatlan közös tulajdonban álló erdőnek minősülő föld használati jogosultságát tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással másik tulajdonostársnak engedi át; vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot; 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, a rizstelephez tartozó föld használatát engedi át a rizstelep használója részére, vagy haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot. A föld más célra hasznosítható a következő célokból: talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; állandó jellegű növényház létesítése; a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított.* **A vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. A vevő nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt:**

földhasználati díjtartozás); illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül –végleges döntésében a földtörvény 63. § (2) bekezdése vagy a Fétv. 95. § (8) bekezdése szerinti bírságot nem szabott ki. A vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdona nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat: *azaz a 16. § szerint „a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében – a 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16. § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A 16. § (1)–(4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)–(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. mellékletében szereplő 100%-os állami tulajdonban álló gazdálkodó szervezetre a 16. § (2) és (3) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki." A* ***17. § értelmében*** *„A 2014. május 1-jén meglévő föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő, vagy föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető. A törvényes öröklés útján – ideértve a 6. § (3) bekezdése szerinti esetkört is – megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető. Ha a törvényes öröklés útján – ideértve a 6. § (3) bekezdése szerinti esetkört is – megszerzett föld tulajdonjogával a tulajdonos a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot túllépte, a törvényes öröklést megelőzően bármilyen jogcímen megszerzett föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett föld területnagyságával a földszerzési maximum túllépheto, ha a csere a törvényes öröklés útján megszerzett területtel történő birtokösszevonási célt szolgál. A földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű föld kimérése esetén a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túllépheto."*

9./ **Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik – a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak.** Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy 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 – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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 ezen 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. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a **2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.)**

Korm. rendelet szabályozza, melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomással bírnak róla, hogy a **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmet az adásvételi szerződés kormányzati portálon való közzétételéig vonhatja vissza, amelyet írásban kell bejelenteni a mezőgazdasági igazgatási szervnek. **Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-ai alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz, valamint a helyi földbizottság támogatásához kötött. Felek ezen szervek által vizsgálandó körülményekkel - ügyvédi kioktatást követően – tisztában vannak.**
A vevő kijelenti, hogy a földtörvény 18. § (1) bekezdése b) pont bb) alpontja szerinti elővásárlásra jogosult, tehát a földet használó olyan földművest bb) aki helyben lakónak minősül, azaz olyan földet használó földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vevő **továbbá a földtörvény 18. §-a (4) bekezdésének a) pontjában írt – legalább egy éve - őstermelők családi gazdaságának tagjaként** (nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése: NAK Pest Megyei Igazgatósága, nyilvántartás száma [redacted] **elővásárlásra jogosult**. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

10./ Szerződő felek meghatalmazzák a **Rim Ügyvédi Irodát** (ügyintéző: Dr. Rim Zsuzsanna ügyvéd, kamarai nyilvántartási száma: [redacted], ügyvédi igazolvány száma: [redacted], székhelye: 2370 Dabas, Szent István tér 1/C, I. em. 1. ajtó, [redacted]; 0 [redacted] a jogi képviseletük ellátására így arra, hogy jelen jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a törvényben írt elővásárlásra jogosultak az elővásárlási jogukkal a jogszabály által megadott határidőben nem élnek, valamint amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. *Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás meghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.*

Szerződő felek a fenti szerződést – annak hangos felolvasása, elolvasása és értelmezése után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Dabas, 2026. október 1.

Közzétételi napja / kormányzati portálra való feltöltés napja: 2026.11.05.
Közzétett első napja / kormányzati portálon történő közzététel kezdő napja: 2026.11.06.
elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.12.07.
Levétel napja / jogvesztő határidő lejárta megelőző napot követő legközelebbi munkanap: .....

Készítettem és ellenjegyzem, Dabas, 2026. október 1.:
Az ellenjegyző ügyvéd neve: Dr. Rim Zsuzsanna; kamarai azonosító száma

Dr. RIM ZSUZSANNA - R...
Kamarai azonosító: ...
Székhelye: ...