A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Komáro
Iktatás id.:
Ikt. szám: 571652
Előirat: Melléklet:
Ügyintéző:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely egyrészről: **Illés Attila születési neve** [redacted] [sz.: [redacted], an.: [redacted] szem.sz.: [redacted] adóazonosító jel: [redacted] lakcím: 2942 Nagyigmánd, Ady E. u. 17., értesítési cím: 2942 Nagyigmánd, Ady E. u. 17. magyar állampolgár **eladó, a továbbiakban eladó**

másrészről: **Albers Willem Antonius születési neve** [redacted] [sz.: [redacted] an. [redacted] szem.sz.: [redacted] adóazonosító jel [redacted] lakcím: 2856 Szákszend, Kossuth L. u. 23., értesítési cím: 2856 Szákszend, Kossuth L. u. 23., magyar állampolgár **vevő, a továbbiakban vevő, valamint a két szerződő fél együtt felek**

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett jött létre:

1./ A Nagyigmánd külterület 0260/6 hrsz-ú „szántó" megjelölésű 11 ha 6704 m2 térmértékű, 100,00 AK értékű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada [továbbiakban: ingatlan] Illés Attila születési neve [redacted] eladó tulajdonát képezi. [Tulajdoni lap II/2. szám alatti bejegyzés]

Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. [9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.] javára **4838 m2 területre bejegyzett vezetékjog terheli** [tulajdoni lap III/2. szám alatti bejegyzés].

Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. [9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.] javára **5690 m2 területre**, 20 kV-os közcélú légvezetékre a MKEH-SZFMMBH/2867-2/2011/MU. számú jogerős határozat, a EO37/40/2010/1. munkaszámú változási vázrajz és területkimutatás alapján bejegyzett **vezetékjog terheli** [tulajdoni lap III/3. szám alatti bejegyzés].

Az ingatlant az Észak-Dunántúli Vízmű Zrt. [2800 Tatabánya, Sárberek 100.] javára **1615 m2 területre** a Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat 35800/424921/2015. számú jogerős határozata, változási vázrajz és területkimutatás alapján bejegyzett **vízvezetéki szolgalmi jog terheli** [tulajdoni lap III/6. szám alatti bejegyzés].

Az ingatlan egybekben tehermentes.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan egészét hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, ugyanis az ingatlan földhasználója eladó.

2./ Eladó eladja vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlant.

Felek megállapodnak, hogy az 1./ pontokban megjelölt ingatlan vételára 36.000.000 Ft, azaz Harminchatmillió Forint.

Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát az alábbi jelentős értékemelő tényezők figyelembevételével közösen határozták meg fenti összegben:

- az ingatlan hígtrágya kihelyezési engedéllyel rendelkezik,
- az ingatlan közvetlen közút mellett fekszik, ezért hígtrágya szállítóval vevő szákszendi szarvasmarha telepéről könnyen megközelíthető elhelyezkedésű,
- az ingatlan a vevő meglévő öntözővíz tározójától elérhető, ezért öntözhető terület
- az ingatlan magas aranykorona értékű.

3./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződésük a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik. Fentiekre tekintettel felek a vételár teljesítésének módját a következők szerint határozzák meg:

Felek megállapodnak, hogy amennyiben más, előrébb álló elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával nem él és a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jelen szerződést jóváhagyja úgy vevő a 2./ pontban megjelölt 36.000.000 Ft, azaz Harminchatmillió Forint vételárat a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyó határozatának felek részére történő kézbesítését (földforgalmi törvény 30. §) követő 15 napon belül egyösszegben, banki átutalással köteles megfizetni Illés Attila születési neve [redacted] eladó nevén vezetett alábbi bankszámlaszámokra, a bankszámlák között egyenlő 1/2-ed – 1/2-ed arányban megosztva a teljes vételárat:

- [redacted]nél vezetett [redacted] számú bankszámlára
- [redacted]-nél vezetett [redacted]ámú bankszámlára

Felek megállapodnak, hogy a vételár eladó részére történő megfizetésével egyidejűleg a vételár megfizetését tanúsító és az adásvétel tárgyát képező 1./ pontban részletezett ingatlanra vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez történő hozzájárulást tartalmazó ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatot állítanak ki.

4./ Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 21. § alapján az elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.
Fentieket követően a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a szerződést előzetes vizsgálatnak veti alá a földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése alapján, melynek keretében az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség 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 végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét.
A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

A jegyző - a földforgalmi 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 történő közzététellel valósul meg. 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 nyilatkozatot. 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 kezelésért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek.

Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult fenti határidőn belül nem nyilatkozik.
A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is fentiek szerinti határidőn belül és fentiek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.
Felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződéshez a mezőgazdasági szerv hatósági jóváhagyása szükséges.

Eladó vállalja, hogy amennyiben olyan személy tesz elfogadó nyilatkozatot, akit az elővásárlási jog jogosultjainak sorrendjében a vevővel azonos helyen illeti meg elővásárlási jog, úgy eladó vevővel köt szerződést.

5./ Felek rögzítik, hogy vevő az 1./ pontban megjelölt ingatlan birtokába a következők szerint lép:

A vevő jogosult és egyben köteles az ingatlan egészét önállóan, az eladó közreműködése nélkül, haladéktalanul birtokba venni, amint teljesül a következő két együttes feltétel mindegyike: a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jelen adásvételi szerződést jóváhagyja és a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

6./ Figyelemmel arra, hogy jelen szerződés a földforgalmi törvény hatálya alá tartozik, **vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:**

Vevő kijelenti, hogy a **Tatabányai Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztálya** [redacted] **számú határozatával földműves nyilvántartásba vette,** így **földművesnek minősül, a földforgalmi törvény 10. §-a alapján a föld tulajdonjogát megszerezheti.**

Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági őstermelő és több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja, melyet a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara [redacted] **határozatával** [redacted] **számon vett nyilvántartásba, OCSG szám:** [redacted] **agrárkamarai nyilvántartási száma: S285600136342.**
Felek fentiek igazolására jelen szerződéshez mellékelik a [redacted] *számú földműves nyilvántartásba vételt igazoló határozatot és a* [redacted] *számú határozatot, valamint a* [redacted] *számú határozatot.*

Vevő kijelenti, hogy lakóhelye életvitelszerűen 2008. július 22. óta 2586 Szakszend, Kossuth Lajos u. 23. szám alatt található, mely alapján olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a Magyarország területén fekvő 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 fentiekben részletezettek alapján felek rögzítik, hogy vevő a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja, valamint a földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján elővásárlásra jogosult, azaz olyan földműves, akinek életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve olyan Magyarország területén fekvő 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.
Ezzel kapcsolatban felek rögzítik, hogy vevő őstermelők családi gazdaságának tagja, ezért a földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés e) pontjába tartozó csoporton belül a földforgalmi törvény 18. § (4) bekezdés a) pontja alapján, mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja jogosult elővásárlásra.

7./
7.1/ Vevő **a földforgalmi törvény 13. §-ára** hivatkozva kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga kívánja használni és ennek során eleget kíván tenni földhasznosítási kötelezettségének. Vevő fentieken túl vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő kijelenti, hogy amennyiben a megvásárolt föld harmadik személy használatában áll, vevő vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követő időre vállalja a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.

7.2/ Vevő a **földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére** hivatkozva kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.

7.3/ Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a 7.2/ pontban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

7.4/ Vevő a **földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésére** hivatkozva kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.5/ Eladó a **földforgalmi törvény 15/A. §-ban** foglaltakra tekintettel nyilatkozza, hogy **az ingatlan egészét hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, ugyanis az ingatlan földhasználója eladó.**

7.6/ Vevő jelen szerződés aláírásával **a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésére** hivatkozva kijelenti, hogy jelen okiratba foglalt tulajdonszerzése nem ütközik a földforgalmi törvény által szabályozott **földszerzési maximumba**, tekintettel arra, hogy a tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld mértéke a szerződés tárgyát képező ingatlannal együtt sem haladja meg a 300 hektárt.

7.7/ Vevő jelen szerződés aláírásával **a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésére** hivatkozva kijelenti, hogy a birtokában lévő föld területnagysága a már birtokában lévő föld területnagyságának és a jelen szerződés alapján megszerzett föld beszámításával sem haladja meg a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott **birtokmaximumot**, azaz az 1200 hektárt.

7.8/ Az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §**-ára hivatkozva vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

8./ Eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészének **per-, igény- és tehermentességét szavatolja.**

9./ Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy vevővel együtt feltétlenül és visszavonhatatlanul kérni fogja, egyben vevővel együtt feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését, hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy a Nagyigmánd külterület 0260/6 hrsz-ú „szántó" megjelölésű 11 ha 6704 m2 térmértékű, 100,00 AK értékű ingatlan eladó nevén álló 1/1 tulajdoni hányadáról eladó tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásból törlésére kerüljön, egyben az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, az ingatlanra bejegyzett vezetékjogok és vízvezetéki szolgalmi jog változatlanul hagyása mellett amennyiben vevő a vételár teljes összegét eladó részére a 2./ és 3./ pontban rögzítettek szerint megfizeti.

10./ Vevő kéri a NAV Illeték Főosztályát, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában részletezett illetékmentességet jelen jogügylet vonatkozásában alkalmazza tekintettel arra, hogy jelen jogügylet termőföld földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, mellyel kapcsolatban vevő az alábbi nyilatkozatokat teszi:

Vevő vállalja, hogy 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

- a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,
- a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és
- a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

11./ Felek jelen szerződés aláírásával egyben meghatalmazzák, megbízzák **dr. Szijj Ferenc** [ügyvédi ig. sz.: Ü-105839, KASZ szám: 36069544, e-kapcsolattartási cím: 48872432#cegkapu, 2890 Tata, Fazekas u. 2. Pf.: 146., tel.: 34/381-029, mobil: 30/271-77-71, e-mail: drszijjferenc@ugyvedlevel.hu] egyéni ügyvédet jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy feleket a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv előtt az előzetes vizsgálatra irányuló eljárásban, az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásával kapcsolatos eljárásban, a jegyző előtti a szerződés hirdetményi úton történő közlésével kapcsolatos eljárásban, valamint az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt eladó tulajdonjogának törlésével és vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban, valamint a NAV előtt a vevő képviseletében a B400E adatlap benyújtásával kapcsolatos eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást, megbízást az okirat aláírásával elfogadja.

Vevő kijelenti, hogy jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak elfogadja.

Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére jelen pontban részletezett megbízás – a 10./ pontban részletezett illetékmentesség igénylésén és a vevő képviseletében a B400E adatlap benyújtásán kívül – nem terjed ki az illetékfizetési és adófizetési kötelezettséggel kapcsolatos tájékoztatásra, így különösen a jogügylethez, az okiratban rögzített jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, illetékekre, adók és illetékek mértékére, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az adó és illetékkel kapcsolatos eljárásra és határidőkre, adóoptimalizációra.

12./ Felek a jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy őket az okiratot szerkesztő és ellenjegyző **ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben** (a továbbiakban: Pmt.) foglaltaknak és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította.

Felek és eljáró ügyvéd kijelentik, hogy jelen okirat a hivatkozott szabályzat 15.) pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletébe foglalt adatokat tartalmazza.
Felek beazonosítása a felmutatott személyazonosító igazolvány, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány, adóigazolvány alapján történt.

Felek jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen okirathoz kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

13./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben **a földforgalmi törvény** és **a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)** rendelkezései az irányadóak. **Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Magyarországon élő magyar állampolgárok, szerződéskötési és tulajdonszerzési képességük semmiben nem korlátozott, a szerződésben foglalt jognyilatkozataikat befolyástól mentes, szabad akaratukból teszik meg.**

Jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [továbbiakban: Üttv.] 43. § (4) bekezdése alapján olyan papíralapú okirat, amelynek minden oldalát a feleknek a kézjegyükkel nem kell ellátniuk, mivel a lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, mely eljárás a Magyar Ügyvédi Kamara „Tájékoztató az ügyvédi ellenjegyzés jó gyakorlatairól" elnevezésű negyedik kiadású 2021.07.01. napjától hatályos joganyaga 22-23. oldalán részletezett összefűzési módszernek megfelel. Ennek megfelelően jelen szerződés a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény [továbbiakban: Pp.] 325. § (1) bekezdés e) pontja alapján teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 1 példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.26.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerinti biztonsági okmányon kerül elkészítésre és ellenjegyzésre.

A szerződés szerkesztésével és vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költségek vevőt terhelik.

14./ Jelen okirat **7** számozott oldalból és **14** pontból áll. **A szerződéshez csatolásra kerültek a 6./ pontban részletezett mellékletek.**

A szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt elolvasás és közös értelmezést követően helybenhagyólag írjuk alá.

Kelt: Nagyigmánd, 2026. október 01.

[redacted]
Illés Attila
eladó
tulajdonjogot átruházó

[redacted]
Albers Willem Antonius
[redacted]vevő
tulajdonjogot szerző

A szerződést készítettem és ellenjegyzem:
dr. Szijj Ferenc ügyvéd [KASZ: 36069544,
Székhely: 2890 Tata, Fazekas u. 2.]
Kelt: Nagyigmánd, 2026. október 01.

[redacted]
DR. SZIJJ FERENC
ügyvéd
2890 Tata, Fazekas utca 2.
Ü.: 36069544 • Adószám: 48872432-2-31

2034-2/2026
Az elektronikus közzététel megtörtént.
Közzétéve a kormányzati portálon 2026. november 6. Közlés kezdő időpontja: 2026. november 7.
Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. december 7. A határidő jogvesztő! Jelen jognyilatkozat nem minősül joghatályos közlésnek.
Levétel napja: 2026. december .....

Szabó Mihály aljegyző

NAGYIGMÁNDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 2