A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

A kormány
közzététel
Közlés kezd
Elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő: 2026.12.09
Levétel napja:

Adásvételi szerződés

amely létrejött **egyrészről: Zemen István** (születési neve: , aki személyazonosságát számú személyi igazolvánnyal é számú lakcímkártyával igazolja, születési hely, idő: anyja születési neve: személyi azonosító: adóazonosító jel: lakcím: 2241 Sülysáp, Határ út 59-61. sz., cselekvőképes magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs), mint **eladó**

másrészről: Sebestyén Tamás (születési neve: aki személyazonosságát számú személyigazolvánnyal é számú lakcímkártyával igazolja, szül.: anyja születési neve: személyi azonosító: adóazonosító: cím: 2241 Sülysáp, Határ út 50. B. ép. 1. ajtószám alatti lakos, magyar állampolgár, Magyar Agrár- és Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarában fennálló tagságának azonosító száma: nincs, Földműveskénti nyilvántartásbavételi szám: nincs), mint **vevő** között a következő feltételek szerint:

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban **Sülysáp 033/225 hrsz.** alatt nyilvántartott, 3086 m² területen lévő, „szántó" megjelölésű, 1,60 AK értékű külterületi ingatlanban 2/3 tulajdoni illetőséggel rendelkezik, mely ingatlanilletőségéből **az egész ingatlanhoz viszonyított 1/3 illetőséget** az eladó adásvétel útján a vevőre ruház a jelen szerződés feltételei szerint. Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát e-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja, melyből megállapítható, hogy annak III. része csupán összevonásra és megosztásra utaló feljegyzést tartalmaz. A tulajdoni lapra széljegy nem került felvezetésre.

Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fent megjelölt tulajdoni illetősége sem hatályos, sem hatályba nem lépett földhasználati szerződéssel nem érintett.

2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen jogügylet érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata, és a helyi földbizottság jóváhagyása is szükséges.

3. Eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt ingatlanilletőséget, az összes törvényes és természetes tartozékaival egyetemben, megtekintett és ismert állapotában **5.000.000.- Ft**, azaz Ötmillió forint vételárért. Az eladó a vevő vételi ajánlatát jelen okirat aláírásával elfogadja. A vételárat Vevő a 6. pontban foglaltak szerint fizeti meg Eladónak.

4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen okiratba foglalt elfogadott vételi ajánlat kapcsán a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvényen alapuló elővásárlási jog áll fenn. Az eladó kijelenti, hogy amennyiben a közzététel során a vevővel azonos ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult előírás szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz, abban az esetben is az eredeti vevővel kíván szerződést kötni.

5. **A vevő jognyilatkozatai:**

a.) Vevő kijelenti, hogy a Ftv. értelmében földművesnek nem minősül, azonban a 10. § (2) bek.-e vonatkozásában nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a most megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. Felek rögzítik, hogy a vevő elővásárlásra nem jogosult sem jogszabály, sem szerződés alapján.

b.) A vevő vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – kivéve, ha jogszabály másként nem rendelkezik-, más célra nem hasznosítja.

c.) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és megszűnését követően pedig a b.) pontban foglalt kötelezettséget vállalja teljesíteni.

d.) Vevő nyilatkozza továbbá, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs (továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás).

e.) Vevő kijelenti, hogy a jelen tulajdon szerzést megelőzően vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátok megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

f.) Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

g.) Vevő tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozatai valótlanok, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

6. Eladó és vevő egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a jelen okirat 3. pontjában rögzített vételár megfizetése külön elismervény alapján a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának rendelkezésre állását követő 15 napon belül történik az eladó feleségének: Zemen Istvánnénak az MBH Banknál vezetett 65100053-15297754 számú bankszámlájára való átutalással. Az eladó kifejezetten hozzájárul, hogy a vételár megfizetése e bankszámlaszánra történjen, tehát a felesége számlaszámára való teljesítést a saját részére történő, szerződésszerű teljesítésként fogadja el a vevőtől. A vételár megfizetésének feltétele, hogy az eladó egyidejűleg megadja az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatát.

7. Vevő a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg léphet az ingatlanilletőség birtokába, ettől kezdve jogosult azt használni, hasznosítani, hasznait szedni és köteles viselni terheit is. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlannal kapcsolatos valamennyi esetleges olyan tartozás, amely a teljes vételár kifizetéséig keletkezett, kizárólag az eladót terheli akkor is, ha azok esetleg később kerülnének bejelentésre, illetve érvényesítésre, míg a teljes vételár kifizetésének napjától kezdődően az ingatlanilletőséggel kapcsolatosan keletkező valamennyi teher és költség kizárólag a vevőt terheli.

8. Eladó szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, igény-, és tehermentességéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőséggel kapcsolatban semminemű tartozása nem áll fenn hatóságok, szolgáltatók és egyéb harmadik személyek felé.

Eladó: Vevő: Ellenjegyzem:

ügyv.
Adószám: 8023147[illegible]-1-33
Tel.: 06-28-5[illegible]-78-38

Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanilletőséggel kapcsolatban semmi olyan körülményről nincs tudomása, amely annak használatát akár jogilag, akár műszakilag akadályozná, vagy korlátozná, továbbá hogy az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek olyan joga –beleértve a házastársi és élettársi vagyonközösség jogcímét is-, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

9. Eladó vállalja, hogy a teljes vételár kifizetésével egy időben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező, 1. pontban részletezett ingatlanilletőség tulajdonjoga adásvétel címén, vevő javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10. Eladó kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII tv., valamint 2013. évi CCXII. tv., továbbá a 474/2013 (XII.12.) Kormányrendeletben, valamint a kapcsolódó hatályos jogszabályokban rögzített kötelezettségének eleget tett.

11. Szerződő felek kijelentik, állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, így szerződéskötési, valamint elidegenítési és szerzési képességük korlátozva nincs.

12. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kérik tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlatnak is tekinteni. Megbízók megbízzák dr. Kiszély András (iroda: 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvéd megbízottat a jelen okiratnak az abban foglalt tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével, mely megbízást a megbízott elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi felvilágosítást megkapták és hogy a jelen okirat a tényeket és akaratukat mindenre kiterjedően és helyesen tartalmazza. Az ügyvédi munkadíjat vevő tartozik viselni; e munkadíj összegét a felek megállapodása alapján, annak megfelelően a külön kiállított számla tartalmazza, ami a jelen okiratba foglalt megbízási szerződés részét (annak mellékletét) képezi. Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján. Megbízók hozzájárulnak, hogy megbízott ügyvéd az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében, az ott felsorolt adataikat ellenőrizze, a megbízás teljesítése keretében kezelje és hogy személyes okmányaikról fénymásolatot készítsen. Megbízók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Megbízók kijelentik, hogy a saját nevükben járnak el. Megbízók kijelentik, hogy kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Megbízók az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az Ügyvédnek haladéktalanul bejelentik. Felek az ügylet adó- és illetékvonzata tekintetében az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását nem kérik, mivel saját adótanácsadó segítségét vették igénybe e körben.

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződések eredeti példányainak átvételét követően (ld. Fétv. 37. § (3) bek.) haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül az okiratokat átadja az eljáró ügyvéd részére átvételi elismervény ellenében. Amennyiben a vevő a fenti határidőn belül nem adja át az okiratokat és ennek következtében eljáró ügyvéd nem tud eleget tenni a földhivatali eljárás határidőn belüli eljárás megindítására vállalt kötelezettségének, úgy ennek valamennyi jogkövetkezménye a vevőt terheli és eljáró ügyvéd e tekintetben felelősségét kizárja. Amennyiben a jelen adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, úgy ezen kötelezettség az eladót terheli (Ftv. 22. § (1) bek. b) pont), aki az esetleges mulasztása jogkövetkezményeit is viseli és eljáró ügyvéd e tekintetben is kizárja felelősségét. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a jelen szerződésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez vevő részéről 10.600.- Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetése szükséges.

14. Felek meghatalmazzák dr. Kiszély András (2241 Sülysáp, Vasút út 45/E, nyt. szám: XI./1076., Kamarai azonosító szám: 36063243) ügyvédet, hogy őket a jelen szerződéssel összefüggő földhivatali eljárás során teljes jogkörrel képviselje. Dr. Kiszély András ügyvéd a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. *Vevő kötelezettséget vállal, hogy a vagyonszerzését (illetve esetleges illetékkedvezmény, illetékmentesség iránti kérelmét) maga bejelenti a https://onya.nav.gov.hu/ oldalon, az ellenjegyző ügyvédet erre vonatkozó kötelezettség nem terheli.*

15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi CXXII tv. mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (Ftv.), valamint 2013. évi CCXII. (Fétv.), és végrehajtási rendeletei továbbá Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók. Jelen szerződést, a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, részletes megmagyarázást követően, az ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Sülysáp, 2026. október 15.

....

Zemen István eladó Sebestyén Tamás vevő

Ellenjegyzem: Sülysáp, 2026. október 15.
dr. Kiszély András ügyvéd 2241 Sülysáp, Vasút út 45/E., Kamarai azonosító szám: 36063243

Dr. Kiszély András
ügyvéd
2241 Sülysáp, Vasút út 45/E
Adószám: 60231478-1-33
Tel.: 06-20-546-78-38