KÖZZÉTÉTEL
Kifüggesztés időpontja: 20 26. év 11 hónap 11 nap
Közlés kezdő napja: 20 26. év 11 hónap 12 nap
Levétel napja: 20 26. év 12 hónap 12 nap
p.h. hatósági ügyintéző
Ócsai Polgármesteri Hivatal

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A határidő jogvesztő!

amely létrejött egyrészről **Elek József** (*születési neve* [redacted] *szül. hely és idő:* [redacted], *édesanyja leánykori neve* [redacted] *állampolgársága:* magyar, *személyi azonosító jel:* [redacted] *adóazonosító jel:* [redacted] *lakóhelye:* 2364 Ócsa, Üllői utca 58.), mint ***1. számú Eladó,***
Elek Máté (*születési neve* [redacted] *születési helye és ideje:* [redacted] *édesanyja leánykori neve:* [redacted], *állampolgársága:* magyar, *személyazonosító jele* [redacted] *adóazonosító jele* [redacted], *lakóhelye:* 2364 Ócsa, Üllői utca 58.) mint ***2. számú Eladó,***
másrészről: **Szücs Ferenc** (*születési neve* [redacted], *születési helye és ideje:* [redacted], *édesanyja leánykori neve* [redacted] *állampolgársága:* magyar, *személyi azonosító jele* [redacted] *adóazonosító jele* [redacted] *lakcíme:* 1102 Budapest, Állomás utca 24.) mint ***Vevő***
között, alulírott napon, alábbi feltételekkel:

BEVEZETŐ RENDELKEZÉS:

Szerződő Felek egyezően nyilatkoznak, hogy közöttük 2026. augusztus 4. napján adásvételi szerződés jött létre Elek József 1. számú Eladó 1/1 arányú tulajdonát képező, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán, Ócsa – külterület 0175/67 helyrajzi számon található, 1989 m2 alapterületű, szántó művelési ágú, a 0175/68 helyrajzi számon található, 6 Ha. 1066 m2 alapterületű, szántó művelési ágú, a 0175/69 helyrajzi számon található, 4547 m2 alapterületű, szántó művelési ágú, a 0175/70 helyrajzi számon található, 3369 m2 alapterületű, szántó művelési ágú, valamint a 0175/71 helyrajzi számon található, 5942 m2 alapterületű, szántó művelési ágú ingatlanok, valamint Elek Máté 2. számú Eladó 1/1 arányú tulajdonában álló, Ócsa - külterület 0175/72 helyrajzi számon nyilvántartott 2.0178 m2 alapterületű, szántó művelési ággal rendelkező ingatlan tekintetében. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a szerződés jóváhagyását 574374/2026 számú határozatával megtagadta a szerződés tárgyát képező föld ingatlanok ellenértéke külön – külön való meghatározásának elmaradására figyelemmel, a szerződés semmisségét megállapítva. A semmisségi jogkövetkezményre tekintettel Szerződő Felek egymással **új szerződést hoznak létre**, amelyben föld ingatlanok ellenértékét külön – külön is meghatározzák, valamint feltüntetik a földforgalmi törvény 8/A.§ (3) bekezdése szerint a meglevő felépítmények, agrotechnikai létesítmények értékeit is. Felek egyezően kijelentik, hogy *az első szerződés minden teljesítését egymás irányában kölcsönösen rendezték, vitás kérdésük vagy elszámolandó körülmény közöttük nem maradt.* Felek a vételárat újratárgyalták és módosították az Ócsa – külterület 0175/68 helyrajzi számú ingatlan esetében, mivel ezen földterületre szélerőmű bérleti opció érkezett, amely értéknövelő körülmény. Szerződő Felek ezért a következő adásvételi szerződést hozzák létre:

1.) Szerződő Felek megállapítják, hogy **Elek József *1. számú Eladó* 1/1 arányú tulajdonát** képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán, **Ócsa – külterület 0175/67** helyrajzi számon található, 1989 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ágú, a **0175/68** helyrajzi számon található, 6 Ha. 1066 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ágú, a **0175/69** helyrajzi számon található, 4547 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ágú, a **0175/70** helyrajzi számon található, 3369 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ágú, valamint a **0175/71** helyrajzi számon található, 5942 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ágú ingatlanok, valamint **Elek Máté *2. számú Eladó* 1/1 arányú** tulajdonában áll **Ócsa - külterület 0175/72** helyrajzi számon nyilvántartott 2.0178 m² alapterületű, ***szántó*** művelési ággal rendelkező ingatlan.

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanok a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentesek, amely tehermentességért, valamint per- és igénymentességért, továbbá az ingatlan alapterületéért Eladók teljes körű jogszavatosságot vállalnak, mivel Vevő szándéka per-, teher és igénymentes ingatlan megszerzésére, Eladó szándéka ilyen ingatlan eladására irányul.

3.) Elek József és Elek Máté **Eladók eladják**, Szücs Ferenc **Vevő megvásárolja** az 1.) pontban meghatározott, **Ócsa – külterület 0175/67, 0175/68, 0175/69, 0175/70, 0175/71 és 0175/72 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlanok Eladók tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadait (mint dologösszességet), ***adásvétel*** *(Vevő szempontjából:* ***vétel)*** ***jogcímén.*** Mindegyik ingatlant Szücs Ferenc **Vevő 1/1 arányban szerzi meg.**

4.) A jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében Szerződő Felek a *2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény)* ***19.§ (5) bekezdés a) pontjára*** (az ingatlanok szomszédos ingatlannak minősülése, mint egyik vagylagos feltétel teljesülésére) figyelemmel **egybefoglalt vételárat alkalmaznak**, amely **egybefoglalt vételárat Felek** Szerződő Felek **58.813.800** – azaz ötvennyolcmillió-nyolcszáztizenháromezer-nyolcszáz - **Forintban** határozzák meg. A vételár a következő módon oszlik meg külön – külön az egyes föld ingatlanok között: **0175/67 hrsz.:** 1.193.400 Ft. *(ebből a föld értéke: 893.400 Ft., a kerítés: 300.000 Ft.),* **0175/68 hrsz.**: 33.611.800 Ft. *(ebből a föld értéke: 21.873.000 Ft., a napelem: 5.000.000 Ft., a kerítés: 5.000.000 Ft., a szélerőmű opció értéknövelő hatása: 1.738.800 Ft.),* **0175/69 hrsz.**: 7.547.000 Ft. *(ebből a föld értéke: 2.847.000 Ft., a kút: 4.000.000 Ft., a kerítés: 700.000 Ft.),*, **0175/70 hrsz.:** 2.021.400 Ft. *(ebből a föld értéke: 1.421.400 Ft., a kerítés: 600.000 Ft.),* **0175/71 hrsz.**: 3.565.200 Ft. *(ebből a föld értéke: 2.565.200 Ft., a kerítés: 1.000.000 Ft.),* **0175/72 hrsz.**: 10.875.000 Ft. Az Elek József tulajdonában álló ingatlanok vételára található, 2Kw tárolóval működő napelemes erőmű, fúrt kút, gépészettel ellátott vizes akna meglétére, valamint a terület vadhálóval körülkerített voltára tekintettel került meghatározásra. *A vételárból* ***47.938.800*** *Ft.* ***Elek József*** *1. számú Eladót,* ***10.875.000*** *Ft. pedig* ***Elek Máté*** *2. számú Eladót illeti.*

5.) Szerződő Felek megállapodása szerint a teljes, **58.813.800** – azaz ötvennyolcmillió-nyolcszáztizenháromezer-nyolcszáz - Forintos vételár a Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya mint mezőgazdasági szakigazgatási szerv végleges jóváhagyó határozatának kézhez vételét követő 15 naptári napon belül esedékes banki átutalás útján az Eladók által teljesítési bankszámlakén megadott, Elek József tulajdonában álló, a [redacted] vezetett [redacted] számú lakossági folyószámlára, amely teljesítést a saját kezéhez történő vételár-fizetésnek mindkét Eladó elfogadja.

Budapest, 2026. szeptember 30.

[redacted]	[redacted]	[redacted]
Elek József *1. számú Eladó*	**Elek Máté *2. számú Eladó***	**Szücs Ferenc *Vevő***

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án (Dr. Kőfalvi Balázs Ügyvédi Iroda, dr. Kőfalvi Balázs ügyvéd, *székhely:* 1191 Bp., Lehel utca 6/B., 6. emelet 3., ***Kamarai Azonosító Szám:* 36063963**)

dr. Kőfalvi Balázs ügyvéd
1191 Bp. Lehel utca 6 /b. 6. em. 3.
Adószám: 18183564-1-43

[redacted]

6.) A tulajdonszerzési jogosultság feltételeként Szücs Ferenc **Vevő** (mint magyar állampolgár, természetes személy) jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben nyilatkozik a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (földforgalmi törvény) 13.§ (1) bekezdése, 14.§ (1) és (2) bekezdése alapján**: vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, 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. Nyilatkozza Vevő továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása). Kijelenti Vevő ezen felül azt is, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapitották meg, hogy a szerzési ***korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.***

7.) **A földhasználat** vonatkozásában Felek megállapitják, hogy Földhivatal a tulajdoni lap beszerzésekor bekért jelzése alapján az ingatlanok **bejegyzett földhasználói Eladók**, Eladó ki is jelenti a ***földforgalmi törvény 15/A.§ (1) bekezdése*** alapján, hogy az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett *földhasználati szerződés* vagy *többlethasználati megállapodás* **nem érinti.** Szerződő Felek rögzitik, hogy amennyiben bármely formájú földhasználat felmerülne, ez esetben is vállalják Vevők, hogy annak időtartamát nem hosszabbítják meg.

8.) *Vevő nyilatkozik, hogy (a Tapolcai Járási Hivatal által 510272/2025.11.20. számú határozat alapján)* ***nyilvántartott földműves, agrárkamarai tagsággal*** *is rendelkezik (kamarai nyilvántartási száma:* ***S110200386189****), viszont a földforgalmi törvény és Ptk. szerinti* ***elővásárlási joga nem áll fenn.***

9.) A Földforgalmi törvény 23.§ (1) bekezdése alapján Szerződő Felek egyező akaratnyilvánitással **kérik** a Tisztelt Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát mint mezőgazdasági szakigazgatási szervet, hogy a szerződés alkalmasságának megállapitását követően *(a közzétételre való alkalmasság megállapitásával együtt)* Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának 3. számú (Dabasi) Földhivatali Osztályát ***megkeresni szíveskedjen*** föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében, amely bejegyzéshez Eladók *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.*

10.) Elek József és Elek Máté **Eladók** – a hatósági jóváhagyás esetére - ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják***, hogy Szücs Ferenc **Vevő javára** 1 év határozott időre, (legfeljebb 2027. augusztus 4. napjáig) **tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** kerüljön bejegyzésre az **Ócsa – külterület 0175/67, 0175/68, 0175/69, 0175/70, 0175/71 és 0175/72 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlanok Eladók tulajdonában álló 1/1 tulajdoni hányadai tekintetében, *adásvétel és vevői jog bejegyzése jogcímén*, amely tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jog bejegyzésére kérik Felek a Tisztelt Földhivatalt.**

11.) Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláirják Vevő tulajdonjoga bejegyzéséhez történő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást tartalmazó bejegyzési engedélyüket a szerződés tárgyát képező **Ócsa – külterület 0175/67, 0175/68, 0175/69, 0175/70, 0175/71 és 0175/72 helyrajzi számon** nyilvántartott ingatlanok esetében, amely bejegyzési engedélyeket 3 eredeti (ebből 1 biztonsági okiraton szerkesztett) példányát Eladók eljáró ügyvádnél letétbe helyezik. Eljáró, letéteményes ügyvéd a bejegyzési engedélyeket a teljes vételár hitelt érdemlő igazolásakor jogosult és köteles 5 munkanapon belül kiadni és Vevő tulajdonjog bejegyzése érdekében a Földhivatalba benyújtani. ***Hitelt érdemlő igazolásnak minősül*** Eladó részéről a jelek@mphg.hu e-mail címről eljáró ügyvéd dr.kofalvi@kofalvi.hu e-mail címére küldött e-mail értesiés, vagy Vevő esetében a teljes vételár eredeti átutalási nyugtájának bemutatása.

12.) Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény 18 §-a szerinti elővásárlási jogra jogosultak közül valamelyik megelőző jogosult *él elővásárlási jogával,* akkor vele a szerződés törvény ereje folytán létrejön, a jelen szerződés hatályát veszíti. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződést a Földforgalmi törvény 21. § szerint kifüggesztés útján a Szakigazgatási Szerv közli az elővásárlásra jogosultakkal, és a Szakigazgatási Szerv a Földforgalmi törvény 23-30 § szerinti jóváhagyási eljárást folytatja le. A jelen szerződés a 9.) és 10. pontok szerinti tulajdonjog bejegyzés érdekében a Szakigazgatási Szerv jóváhagyása után adható be a Földhivatalba.

13.) Vevő kijelenti, hogy az ***ingatlant megtekintette***, annak állapotával tisztában van és a jelen fizikai állapot szerint vásárolja meg az ingatlanokat. Eladók az ügylet ideje alatt kivánnak élni a földhasználattal, sem a hozzá kapcsolódó (területalapú vagy egyéb) támogatással, valamint kijelenti, hogy az ingatlan más használatába sincsen adva. A birtokátruházásra a Szakigazgatási Szerv jóváhagyásának kézbesitését követő 5 naptári napon belül kerül sor.

14.) Szerződő Felek a következő feltételek teljesülésének elmaradása esetére kikötik a sérelmet szenvedett fél részére az **elállás jogát**. Amennyiben **Eladók** Vevő birtokba lépését megakadályozzák, ezen esetben **Vevő jogosult a szerződéstől elállni.** Az elállást 15 napos póthatáridő irásbeli tűzésének kell megelőznie. A szakigazgatási jóváhagyás bármely okból való –nem reparálható - megtagadása a jelen szerződés lehetetlenülését jelenti. A vételár elállás és lehetetlenülés esetén 15 naptári napon belül egyszersen jár vissza Vevők részére.

15.) Szerződő Felek **meghatalmazzák** a Dr. Kőfalvi Balázs Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró dr. Kőfalvi Balázst, a szerződést készitő ügyvédet a jelen szerződés **ellenjegyzésére, a mezőgazdasági szakigazgatási és a földhivatali eljárásban való képviseletükre,** aki a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

16.) Felek **kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok**, tulajdon-átruházási és tulajdonszerzési korlátozás alá nem esnek, ügyletkötési jogosultságuk teljes. Vevő nyilatkozza azt is, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonának megszerzésével a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, 16.§ (1) bekezdésében meghatározott **földszerzési, illetve birtokmaximumi korlátot nem éri el.** Vevő az InytvVhr. 42.§-ára figyelemmel kijelenti, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.**

17.) Vevő tudomásul veszi az Itv. 19.§ (1) bekezdése szerinti illetékfizetési kötelezettséget, amelynek mértéke 4%.

Szerződő Felek a szerződést elolvasták (amelyre eljáró ügyvéd figyelmüket kifejezetten felhívta) és azt-mint akaratukkal mindenben megegyezőt, értelmezés után jóváhagyólag aláírták. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy jognyilatkozataik helyesen kerültek a szerződésbe és az itt leírt jognyilatkozatokat kívánták megtenni. *A jelen szerződés 2 számozott oldalból áll.*

Budapest, 2026. szeptember 30.

[redacted]	[redacted]	[redacted]
Elek József *1. számú Eladó*	**Elek Máté *2. számú Eladó***	**Szücs Ferenc *Vevő***

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. szeptember 30-án (Dr. Kőfalvi Balázs Ügyvédi Iroda, dr. Kőfalvi Balázs ügyvéd, *székhely*: 1191 Bp., Lehel utca 6/B., 6. emelet 3., ***Kamarai Azonosító Szám*: 36063963**)

[redacted]

dr. Kőfalvi Balázs ügyvéd
1191 Bp. Lehel utca 6./b 6. em. 3.
Adószám: 1018356[illegible]-1-43
Ügyvédi Iroda