Kormányzati portálon való közzététel időpontja: 2026. 11. 12
Közlés kezdő időpontja: 2026. 11. 13.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 12. 12. e határidő jogvesztő.
Kormányzati portálról való levétel napja: .....
A szerződés elektronikus közzététele megtörtént.

Szerződésszám: AV-2025/2240

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Preambulum

Jelen szerződés a Magyar Állam tulajdonában álló és az Agrárminisztérium (a továbbiakban: **AM**) tulajdonosi joggyakorlása alá tartozó ingatlan nyilvános pályáztatás és árverés mellőzésével történő értékesítését célozza, melynek elsődleges jogszabályi alapját a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény (a továbbiakban: **Nfatv.**) 21. § (3a) bekezdés b) pontja képezi, amelynek értelmében nyilvános pályáztatás vagy árverés mellőzésével köthető adásvételi szerződés olyan földrészletre, amely nem haladja meg a tíz hektárt. Felek között az adásvételi szerződés az alábbi tartalommal jön létre.

A jelen mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) szerinti föld(ek) értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés létrejött egyrészről

a Magyar Állam képviseletében, a Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény 3. § (1) bekezdése alapján eljáró tulajdonosi joggyakorló **Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium** (székhely: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 2-4., adószám: 15305679-2-41, statisztikai számjel: 15305679-8411-311-01, nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 305679) **képviseli: Bóna Szabolcs János miniszter meghatalmazása alapján eljárva Varga Gabriella főosztályvezető,** mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)
másrészről
Alulírott Vilt József (születési név: ' , születési hely, idő:]] anyja születési neve:
lakcíme és értesítési címe: 2646 Drégelypalánk, Móricz Zsigmond út 15. sz., személyi azonosító adóazonosító jele:
Agrárkamarai nyilvántartási száma: földműves nyilvántartásba bejegyző határozat száma: :
bankszámlaszám:) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)
(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** vagy **Felek**) között, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. Az adásvétel tárgya

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a(z) **Drégelypalánk külterület 0101/40** helyrajzi szám alatt felvett **szőlő művelési ágú, 573 m2 térmértékű, 1.64 AK tiszta jövedelemmel rendelkező ingatlan 1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per, teher és igénymentes.

   Eladó a Földforgalmi tv. 15/A §-ára figyelemmel kinyilatkozza, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

3. Szerződő Felek a jelen szerződést a Nemzeti Földalapba tartozó földrészletek hasznosításának részletes szabályairól szóló 262/2010. (XI.17.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: **R.**) meghatározott feltételekkel kötik meg, az Nfatv. 21. § (3a) bekezdés b.) pontja alapján, pályáztatás vagy árverés mellőzésével, azzal hogy az értékesítéshez Dr. Kovács Zita földügyekért felelős helyettes államtitkár FAGF/5321-3/2025 számú nyilatkozatában hozzájárult.

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő elismeri, hogy az Ingatlan természetbeni állapota nem egyezik az ingatlannyilvántartásban rögzített művelési ággal. Az ingatlan művelési ága szőlő. Az ingatlanon értékelhető telepítvény (szőlő) nincsen, a terület elbokrosodott, gyomos állapotú. Az ingatlan kerítetlen, közepesen erősen lejtős, felépítmény nélküli, leromlott kultúrállapotú. Az Ingatlan nem minősül sem vízvédelmi területnek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelynek, régészeti védőövezetnek, műemléknek, Natura 2000 területnek, parti sávnak, vagy a 2009. évi XXXVII. törvény 8. § (5) bekezdés szerinti földterületnek, az országos Erdőállomány Adattárban nem szerepel üzemtervezett területként. A vevő tudomásul veszi, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény, a növényegészségügyi feladatok végrehajtásának részletes szabályairól szóló 7/2001. (I. 17.) FVM rendelet, valamint az agrár- és élelmiszergazdaságért felelős miniszter feladatkörébe tartozó rendeleteknek a szőlő aranyszínű sárgaság növénybetegséggel, valamint a mezőgazdasági káresemény bejelentésével összefüggő módosításáról szóló 8/2026. (VII. 24.) AÉM rendelet előírásaival összhangban a szőlővel (Vitis L. növényekkel) érintett területeken az amerikai szőlőkabóca(Scaphoideus titanus) elleni védekezés kötelező a Grapevine flavescence dorée phytoplasma károsító által okozott szőlő aranyszínű sárgaság (Flavescence dorée) betegség terjedésének megakadályozása érdekében.

5. Eladó eladja, Vevő **1/1** arányban megvásárolja az Ingatlant az Eladó tulajdonát képező minden tartozékával együtt, úgy, ahogy az a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének napján a természetben megtalálható. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan elhelyezkedését és határait ismeri. A Vevő megerősíti, hogy előzetesen meggyőződött az Ingatlan művelési ágának tényleges állapotáról. Az Eladó az Ingatlan művelési ágának, rendeltetésének és természetbeni állapotának ingatlan-nyilvántartásban rögzítettől való eltéréséért való felelősségét kizárja, melyet a Vevő kifejezetten elfogad.

6. Amennyiben az Ingatlant jogszerűen használó harmadik személynek, illetve haszonbérlőnek az Ingatlanon jogszerűen megvalósult értéknövelő beruházással kapcsolatosan elszámolási igénye van, úgy a használati jogviszony (haszonbérlet) lejártát követően a haszonbérleti (használati) szerződésben foglaltak szerint a Vevő a haszonbérlővel elszámolni köteles. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelen adásvételi szerződésben foglalt Vételár az értéknövelő beruházás elszámolási értékét nem tartalmazza.

II. Vételár és fizetési feltételek

1. Eladó **68.000,- Ft**, azaz [hatvannyolcezer] forint vételár (ellenszolgáltatás) (a továbbiakban: **Vételár**) ellenében eladja, míg Vevő a Vételár megfizetésével megvásárolja az Ingatlan **1/1** hányadát. Szerződő Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján az Ingatlan Vételára mentes az általános forgalmi adó alól.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, továbbá az Ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem v

2. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő szolgáltatása oszthatatlan. Vevő a teljes Vételárat az Eladó által kiállított számla alapj. *számlán feltüntetett határnapig köteles banki átutalással, egyösszegben megfizetni a számlán feltüntetett számlaszámra* oly módon, ho **a közlemény rovatban a számla sorszámát és a szerződés számát tünteti fel.** A Vételár az Eladó bankszámláján történő jóváírás napjár minősül teljesítettnek. Amennyiben a Vételár teljesítése pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön igénybevételével történik, úgy az Eladó a pénzügyi intézmény általi közvetlen folyósítást a Vevő általi teljesítésnek fogadja el.

Eladó a Vevő - számlán rögzített teljesítési határidőt meghaladó - fizetési késedelme esetén jogosult a szerződéstől indokolás nélkül elállni, amely döntést postai úton tértivevényes levél formájában köteles a Vevővel közölni. Az elállás a szerződést felbontja. Az elállási nyilatkozat közlésének joghatálya beáll akkor is, ha az elállási nyilatkozatot tartalmazó postai küldemény a Vevő lakóhelyére történő megküldése ellenére „nem kereste", „átvételt megtagadta", „elköltözött" vagy egyéb, a kézbesítést akadályozó jelzéssel érkezik vissza az Eladó részére, ebben az esetben a közlés időpontjának az elállási nyilatkozat postára adását követő 5. (ötödik) munkanap minősül. Vevő rögzíti, hogy a fizetési késedelme miatt bekövetkezett eladói elállás esetén az Eladóval szemben jelen jogügylettel kapcsolatos bármilyen jellegű igényének érvényesítéséről kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.

3. Hitelintézet általi finanszírozás igénybevételével kapcsolatos rendelkezések: Felek megállapodnak, hogy a Vevő jogosult a Vételár megfizetéséhez banki finanszírozást igénybe venni. Banki finanszírozás igénybevételét a Vevő köteles a jelen szerződés létrejöttét követő 15 napon belül a - hitelintézet által kiállított - hitel igényléséről szóló igazolás Eladó részére történő megküldésével az Eladó felé igazolni. Felek az igénybevétel határidőben történő igazolása esetén fizetési haladékban állapodnak meg, amelynek értelmében a Vevő a II.2. pontban részletezett számlában foglalt fizetési határnapot követően is jogosult szerződésszerűen teljesíteni az alábbiak szerint:
   - Vevő a II.2. pontban részletezett számlában foglalt fizetési határidő lejártát követő 90 napon belül jogosult és köteles a Vételárat maradéktalanul az Eladó által kiállított számla alapján, a számlán feltüntetett számlaszámra történő banki átutalás útján megfizetni.
   - Felek rögzítik, hogy a Vevő részére kölcsönt nyújtó hitelintézet (a továbbiakban: **Hitelintézet**) a hitel összegét (a továbbiakban: **Hitel**) közvetlenül az Eladó által kiállított számlán található bankszámlára történő átutalással fizeti meg. Felek a Hitelintézet általi teljesítést a Vevő teljesítésének tekintik és fogadják el.
   - Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fizetési haladék időtartama alatt (azaz a számlában rögzített fizetési határnapot követő 90 napon belül) a II.2. pontban rögzített elállási jogát nem gyakorolja, melyre tekintettel Felek a fizetési haladék időtartamára Eladó elállási jogát kizárják.
   - Felek megállapodnak, hogy a Hitel folyósítását követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől önállóan elállni vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni, a szerződést felbontani vagy módosítani. Ezek a jogok csak abban az esetben gyakorolhatók, ha ehhez a Hitelintézet írásban hozzájárul.
   - Felek rögzítik, hogy fizetési halasztás igénybevétele esetén a Vevő a számlában meghatározott fizetési határnapjától a Vételár tényleges megfizetésének napjáig a Ptk. 6:48. § szerinti késedelmi kamat megfizetésére köteles. A késedelmi kamat pontos összegéről a Vételár megfizetését követően az Eladó kimutatást készít (kamat-közlő levél), amelyet megküld Vevőnek. Vevő a kamat-közlő levélben foglaltak szerint köteles a késedelmi kamat összegét az Eladónak megfizetni.
   - Amennyiben a Vevő a kért összegű hitelt nem kapja meg, úgy jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a hiányzó összeget – kizárólag a kért és a kapott összeg tekintetében – önerőből fizeti meg Eladónak és a megfizetés tényét a Hitelintézet által ténylegesen engedélyezésre került összeg folyósítását megelőzően köteles a Hitelintézet részére banki bizonylattal és teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan adásvétele tárgyában létrejött szerződés felbontásra, megszüntetésre kerül, úgy a Hitelintézet által a Vevőnek nyújtott hitelből folyósított vételárrészt a Hitelintézet részére egyösszegben, a szerződés felbontását követően haladéktalanul visszafizeti. Vevő kijelenti, hogy kifejezetten elismeri és tudomásul veszi, hogy bármely fél elállása esetén az általa Hitelből kiegyenlített vételárrészt az Eladó kizárólag a Hitelintézet részére fizetheti vissza, a Hitelintézet által megadott fizetési számlaszámra történő átutalás útján.
   - Eladó vállalja, hogy – amennyiben arra a Hitelintézet igényt tart és az teljesült – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával igazolja 5 (öt) munkanapon belül, hogy a Vevő a II.2. pontban írt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett. Vevő vállalja, hogy a jelen franciabekezdésben írt nyilatkozatot annak kézhezvételét követően haladéktalanul benyújtja a Hitelintézet részére.
   - Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd jogosult és köteles a Vevő ilyen tartalmú kérésére külön okiratba foglalt letéti igazolást kiállítani a VI.3. pontban foglalt tulajdonjog bejegyzési engedélyek letétbe helyezésének tényéről.

III. Szavatosság

1. A szerződés I.2. pontjában megjelölteken túlmenően, az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, amelyet az Eladó szavatol és kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban köztartozása és ezzel egy tekintet alá eső egyéb tartozása nem áll fenn.

2. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant érintően jog, adat, tény ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése, átvezetése, illetve feljegyzése iránti eljárást nem kezdeményez, továbbá nem végez, illetve végeztet semmilyen olyan tevékenységet, amely az Ingatlan értékcsökkenését eredményezi.

IV. Vevő nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai

1. Vevő vállalja és kijelenti, hogy
   a) az Ingatlan, mint 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 törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja *[Földforgalmi tv. 13. (1) bekezdés]*;
   b) amennyiben az Ingatlan harmadik személy használatában van, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az a) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja *[Földforgalmi tv. 13. (4) bekezdés]*;
   c) a földhasználatért járó ellenszolgáltatásai teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincsen, valamint vele szemben az Ingatlan megszerzését megelőző 5 (öt) éven

belül a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügylet megkötésének ténye nem került megállapításra. A Vevő a jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése ba) pontjában foglaltakra figyelemmel kijelenti továbbá, hogy a birtokában lévő föld jogellenes más célú hasznosítása, illetve a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, valamint a Földforgalmi tv. 27. § (2) bekezdése bc) pontjában foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés közlését megelőző 5 (öt) éven belül vele szemben véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki *[Földforgalmi tv. 14. § (1)-(2) bekezdés]*;

d) vele szemben az Nfatv. 19. §-ban rögzített kizárási okok nem állnak fenn;

e) az Ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi törvényben rögzített földszerzési- és birtokmaximumot *[Földforgalmi tv. 16. §, 10. § (2) bekezdés, és 10. § (4) bekezdés]*;

f) elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a c) pontban foglalt nyilatkozatának valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező földterületre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniós támogatásának megfelelő pénzösszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után.

2. Vevő nyilatkozik, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

3. Állampolgárságra vonatkozó nyilatkozat: Vevő kijelenti, hogy teljes jog-, és cselekvőképességgel rendelkező [magyar] állampolgár, szerződéskötési képessége sem korlátozva, sem kizárva nincs, így a jelen jogügylet érvényes létrejöttét sem jogszabályi rendelkezések, sem egyebek nem akadályozzák.

4. Földműves minőségre vonatkozó nyilatkozat: Vevő földműves, melynek igazolására Vevő átadja jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvédnek az ingatlanügyi hatóság által kiállított adatlap-másolat 1, azaz egy darab példányát, melynek tanúsága szerint a földművesek nyilvántartásban szerepel, s ezúton nyilatkozik arról, hogy a nyilvántartásból való törlése iránt eljárás nincs folyamatban.

5. Elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozat: A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdés alapján a Vevő nyilatkozik, hogy ő maga elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés d. pontja szerinti ranghelyen, mint az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. § (4) bekezdés b.) pontja alapján figyelemmel arra, hogy vevő fiatal földműves. Vevő elővásárlási ranghelyét alátámasztó okiratokat az eljáró ügyvédnek bemutatta és részére átadta.

6. Vevő kijelenti, hogy nem tagja családi mezőgazdasági társaságnak.

7. Vevő kijelenti, hogy nem tagja őstermelők családi gazdaságának.

8. **Vevő kijelenti, hogy fiatal földművesnek minősül.**

V. Elővásárlási jog

1. A Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 18-21. §-aiban foglalt, az elővásárlási jogosultakról és az elővásárlás sorrendjéről szóló rendelkezéseit, melyek értelmében az Ingatlan eladása esetén a Földforgalmi tv.-ben vagy más törvény(ek)ben meghatározott személyek (a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosultak**) elővásárlási joggal rendelkeznek.

2. Felek tudomásul veszik továbbá a Földforgalmi tv. 21. §-ában, valamint a Fétv. 17. §-ában foglalt, az adásvételi szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való hirdetményi úton való közléséről szóló rendelkezését, melynek értelmében az Eladó mint tulajdonos köteles az adásvételi szerződést 4 (négy) eredeti példányban a jelen szerződés aláírásának napját követő 8 (nyolc) napon belül benyújtani az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjéhez (a továbbiakban: **Jegyző**), amelyek közül egy példánynak a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon (a továbbiakban: **biztonsági okmány**) kiállítottnak kell lennie.

3. Felek a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely alapján az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: **kormányzati portál**) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. A Felek tudomásul veszik továbbá az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet 1. fejezetében foglalt, az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről szóló rendelkezéseit.

4. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 21. § (3) bekezdésében foglaltakat is, melynek értelmében a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik és az Elővásárlásra jogosultak a közlés kezdő napjától számított 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az Elővásárlási jogának gyakorlásáról lemondó jognyilatkozatot. Az Elővásárlásra jogosultak a jognyilatkozatukat a Jegyző részére személyesen adják át. Az Elővásárlási jog gyakorlásáról való lemondásnak kell tekinteni, ha az Elővásárlásra jogosultak az e bekezdésben meghatározott határnapig nem nyilatkoznak.

5. A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik a Földforgalmi tv. 22. § (2) bekezdésében foglaltakat is, miszerint a Vevő helyébe az Elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladóval történt közlése napján lép be.

VI. Az Ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházása

1. Az Eladó az Ingatlan birtokát a jelen pontban foglaltak szerinti birtokátruházással ruházza át a Vevőre. A Vevő jogosult köteles az Ingatlant önállóan, az Eladó közreműködése néikül, haladéktalanul birtokba venni, amint az alábbi feltételek maradé teljesültek:
   a. Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték; és
   b. amennyiben bármely harmadik személynek – az I.2. pontban részletezettek szerint – az Ingatlanon érvényes földhasználati jog (ide nem értve az Nfatv. 18. § (5) bekezdés szerinti megbízási szerződést) áll fenn az I.2. pontban részletezett földhasználati jog időtartama eltelt.

   Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlant az Nfatv. szerinti megbízási szerződéssel az Eladó hasznosította, úgy az Ingatlanra kötött megbízási szerződés – az Nfatv. 18. § (6a) bekezdés d) pontja alapján – a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének napján a törvény erejénél fogva megszűnik, így a Vevő az Ingatlant tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése napján veheti birtokba.
   A Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően köteles viselni az Ingatlan terheit, jogosult szedni annak hasznait, egyben viseli azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

2. Felek megállapodnak, hogy az Eladó az Ingatlan tekintetében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban foglalt nyilatkozatban (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlanra a tulajdonjogát „adásvétel" jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse, és ezzel egyidőben a Magyar Állam tulajdonjoga, illetve a Magyar Állam tulajdonjogához kapcsolódóan a Nemzeti Földügyi Központ (2024. június 1. napjától jogutód: Agrárminisztérium) tulajdonosi joggyakorlása az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

3. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letéti szerződést (a továbbiakban: **Letéti Szerződés**) köt a VIII.1. pontban megjelölt eljáró ügyvéddel (jelen fejezetben a továbbiakban: **Letéteményes**), amely alapján az Eladó mint Letevő a Letéti Szerződésben foglaltak szerint letétbe helyezi a teljes bizonyító erejű, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas Bejegyzési Engedély 5 (öt) eredeti példányát.

4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: **Inytv.**) 64. § (4) bekezdése értelmében, abban az esetben, ha a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződéshez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, azonban a szerződést az Elővásárlásra jogosultakkal hirdetményi úton, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője közreműködésével kell közölni, a bejegyzésre irányuló kérelmet (tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog) a kifüggesztett szerződésnek az ingatlan tulajdonosa által történő kézhezvételétől számított 30 napon belül kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

5. Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

   A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdés és az Inytv. 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával Felek közösen kérik, továbbá **az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan, 1/1 hányada vonatkozásában a Vevő javára, 6 (hat) hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

   Felek tudomásul veszik a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított 6 (hat) hónap elteltét követően a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli.

   Vevő tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja, hogy amennyiben a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésétől számított 6 (hat) hónapos időtartama alatt az Eladó által kiállított Bejegyzési Engedély benyújtására nem kerül sor, úgy az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hivatalból törli.

   Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy elővásárlói elfogadó nyilatkozat hiányában, vagy érvényes és hatályos, Vevő elővásárlói ranghelyénél alacsonyabb ranghelyet megjelölő elfogadó nyilatkozat esetén a kifüggesztési kérelem és jegyzői iratjegyzéknek az okiratszerkesztő ügyvéd részére történő visszaérkezésétől számított 30 napon belül kezdeményezze a jelen pontban részletezett tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárást.

6. Felek rögzítik, hogy az VI.4. és VI.5. meghatározott határidőn belül – a Letéti Szerződés értelmében – a Letéteményes azt követő 3 (három) munkanapon belül jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdonjog bejegyzésre irányuló ingatlanügyi hatósági eljárás kezdeményezésével egyidejűleg – benyújtani, hogy a jelen szerződésnek az Elővásárlásra jogosultakkal való közlésére vonatkozó szabályozás alapján az illetékes Jegyzőtől – az Elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére nyitva álló határidő leteltét követően – a jelen szerződés (az iratjegyzékkel és a jognyilatkozatokkal együtt) visszaérkezik az Eladóhoz/eljáró ügyvédhez, és a Vételár a Vevő vagy a Vevő helyébe lépő Elővásárlásra jogosult részéről teljes egészében megfizetésre került Eladó részére, aki ezen tényt a Letéti Szerződésben foglaltak szerint igazolta Letéteményes felé.

7. Amennyiben a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a hirdetményi úton való közlés időtartama alatt Elővásárlásra jogosulttól megfelelő elfogadó jognyilatkozat érkezik, Eladó az elővásárlási jog gyakorlója tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyét a Vételár teljesítését követően megfelelő elfogadó jognyilatkozatot tevő, és a jelen szerződésbe lépő elővásárló vevő javára ismét kiadja.

Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és azok viselése

elen szerződés megkötésével felmerülő költségeket a Vevő viseli.

a. Vevőt terheli a R. 4. § (2f) bekezdése alapján az Ingatlan tekintetében készült értékbecslés díja (a továbbiakban: **Értékbecslés Díja**). Vevő az Értékbecslés Díját az AM által megküldött tájékoztató dokumentumban megjelölt értékbecslő részére átutalás útján köteles megfizetni. Vevő az Értékbecslés Díjáról szóló számla és az abban foglalt díjnak megfizetését igazoló bizonylat (tranzakció igazolás) 1, azaz egy darab másolati példányát a jelen adásvételi szerződés Vevő általi aláírásakor köteles a jelen adásvételi szerződést ellenjegyző eljáró ügyvéd részére átadni.

b. A szerződés megkötésével, valamint az elővásárlási jog gyakorlása érdekében történő hirdetményi úton való közlés, azaz kifüggesztési eljárás és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolításával összegfüggésben felmerülő ügyvédi munkadíj: [30.000],- Ft + ÁFA, melyet a Vevő a szerződés általa történő aláírásakor az eljáró ügyvéd által kiállított számla ellenében, átutalás útján köteles az eljáró ügyvéd részére közvetlenül megfizetni.

c. Vevő köteles továbbá viselni az eljáró ügyvéd oldalán felmerült – a jelen jogügylet teljesítéséhez szükséges – költségeket, készkiadásokat, így különösen, de nem kizárólagosan az e-hiteles tulajdoni lapok, földhasználati lapok lekérésének díját, küldemények postai úton történő továbbításának költségét, biztonsági okmány díját. Felek e költségekre vonatkozóan költségátalányban állapodnak meg, melynek összege [16.000],- Ft + ÁFA. Vevő ezen összeget a b. pontban részletezett ügyvédi munkadíjjal egyidejűleg, számla ellenében, átutalás útján köteles megfizetni az eljáró ügyvéd részére.

d. Vevő viseli az ingatlan-nyilvántartási kérelem igazgatási szolgáltatási díját (helyrajzi számonként és hatósági eljárásonként 10.600,- Ft), amely díjat eljáró ügyvéd felhívására köteles banki átutalás útján megfizetni, és ennek tényét a felhívástól számított 3 napon belül eljáró ügyvédnek igazolni oly módon, hogy az eljárási díj megfizetéséről szóló átutalási bizonylat másolatát átadja eljáró ügyvédnek. Vevő tudomásul veszi ellenjegyző ügyvéd azon tájékoztatását, hogy az Inytv. 46. § (3) bekezdésének b) pontja alapján az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének igazolása nélkül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott kérelem széljegyzésének akadályát képez, amelyre tekintettel a Vevő a jelen pontban írt kötelezettsége késedelméből eredő jogkövetkezményekért teljeskörűen helytállni tartozik. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő helyébe Elővásárlásra jogosult lép, úgy a Vevő által megfizetett, a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj és Értékbecslés Díj megtérítésére vonatkozó elszámolási viszonyban az Eladó és az eljáró ügyvéd nem vesz részt, így a Vevő érdekében és kockázatára felmerült, az általa megfizetett összeget visszakövetelni nem jogosultak, az elszámolást a Vevő és a Vevő helyébe belépő Elővásárlásra jogosult egymással közvetlenül köteles lebonyolítani. A Vevő kifejezetten nyilatkozik arról, hogy abban az esetben, amennyiben Elővásárlásra jogosult, őt megelőző ranghelyen, érvényesen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy a jelen szerződés megkötésével felmerült és általa megfizetett költségátalányt, mint az ő érdekében és kockázatára felmerült és megfizetett költséget eljáró ügyvédtől visszakövetelni nem jogosult.

VIII. Ügyvédi meghatalmazás

A Felek a jelen szerződés aláírásával közösen meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet (eljáró ügyvéd: Dr. Bravics Vera (KASZ: [redacted], Dr. Bravics Ügyvédi Iroda/egyéni ügyvéd, székhely: 4251 Hajdúsámson, belterület 2902 hrsz.), a jelen szerződés és kapcsolódó okiratok megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a szerződés VI.3. pontjában rögzített okirati letéteményesi feladatok ellátásával, továbbá azzal, hogy kifüggesztés köteles szerződés esetén a szerződés közzététele érdekében az illetékes Jegyzőt keresse fel, és a közzététel érdekében a szükséges intézkedéseket, így különösen az adásvételi szerződés 4 példányának benyújtását a Felek nevében és helyettük megtegye. Felek meghatalmazzák továbbá eljáró ügyvédet a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Feleknek az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt történő képviseletével. Valamennyi szerződő fél, mint a jog vagy tény bejegyzésével közvetlenül érintett személy, jelen okirat aláírásával meghatalmazza és megbízza okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárások lefolytatására irányuló közös kérelmüket helyettük és nevükben írja alá.

Eljáró ügyvéd a megbízást az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 34. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A megbízás során a meghatalmazott ügyvédei, alkalmazott ügyvédei és ügyvédjelöltjei is eljárhatnak. Felek az eljáró ügyvédtől emailen érkező értesítést, iratküldést joghatályos értesítésnek és megküldésnek fogadják el.

A Vevő tisztában van vele, hogy okiratszerkesztő ügyvéd megbízása nem terjed ki a B400E NAV-adatlap kitöltésére, és beküldésére, ez a tulajdonjog bejegyzését követően a vevő feladata.

1. A Felek kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés az általuk előadott adatokat, tényeket, és a szerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges információt, körülményt tartalmazó ügyvédi tényvázlatként is szolgáljon, melyre tekintettel felek megállapodnak abban, hogy külön okiratba foglalt ügyvédi tényvázlat nem készül. Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviseletükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kérik.

IX. Vegyes rendelkezések

1. Vevő tudomásul veszi, hogy az Nfatv. 30. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmából, közérdekből nyilvános adatnak minősül a személyes adatok közül az Eladóval szerződő fél neve, a székhelye vagy lakcíme, az eljáró jogi képviselő neve és székhelye, a szerződés tárgyát képező földrészletnek a fekvése szerinti település megnevezése, helyrajzi száma, területnagysága, továbbá föld esetén a művelési ága és aranykorona értéke; az ellenszolgáltatás összege, az ellenszolgáltatás teljesítési határideje, ütemezése.

2. Eladó – meghatalmazáson alapuló képviseletében eljáró teljes jog- és cselekvőképességgel bíró kormánytisztviselője útján – kijelenti, hogy a törzskönyvi nyilvántartásba bejegyzett magyarországi székhellyel rendelkező költségvetési szerv, illetve Nemzeti Földalapba tartozó Ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam képviseletében kizárólagosan eljárni jogosult jogi személy.

3. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: **Pmt.**) alapján azonosítási, ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

4. A Felek tudomásul veszik, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a Szerződő Felek adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a Felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárában harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez és vállalják, hogy amennyiben adataikban változás állna be, úgy arról a tudomásszerzést követő 5 (öt) napon belül eljáró ügyvédet tájékoztatják.

5. A Felek adatait a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd az általános adatvédelmi rendelet (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt jogi kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

6. Jelen adásvételi szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Üttv. 32. §-ának értelmében jelen szerződés aláírását megelőzően a Felek adatainak a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének, valamint az általuk bemutatott, személyazonosításra alkalmas okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében az Üttv. 32. §-ának (3) bekezdésében meghatározott hatósági nyilvántartások valamelyikéből elektronikus úton adatigénylésre köteles. Jelen szerződést szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az elektronikus úton történő adatigénylés a jelen szerződésnek a Felek által történő aláírását megelőzően megtörtént.

7. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a Vevő, illetve az Eladó részéről eljáró, képviseletre meghatalmazott személyi adatait tartalmazó okmányairól – a fent meghatározott célból – fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

   Vevő az eljáró ügyvédnek írásban nyilatkozik, hogy igénybe kívánja venni az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti mentességet a visszterhes vagyonátruházási illeték alól.

8. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a Földforgalmi tv., a Fétv. és az Nfatv. továbbá az R. rendelkezései az irányadók. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az állam tulajdonában álló föld elidegenítéséhez; erre tekintettel jelen jogügylet mentes a hatósági jóváhagyás alól.

9. A jelen szerződés a Szerződő Felek aláírásának napján jön létre. Amennyiben a Szerződő Felek a jelen szerződést nem egyidejűleg írják alá, úgy a jelen szerződés az azt utolsó aláíró fél aláírásának napján jön létre.

10. Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor.

11. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány Eladót, 1 (egy) példány a Vevőt illeti, és melyből egy példány biztonsági papíron hitelesített szerződés. Az Eladó és a hatóságok részére a szükséges példányokat eljáró ügyvéd továbbítja. A jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés eredeti példányait – azok aláírását megelőzően – külön-külön az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzte össze, hogy azok a szerződés sérelme nélkül nem megbonthatók.

   Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak elolvasása és értelmezése után, mint ügyleti akaratukkal minden vonatkozásban megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

Debrecenben, 2026. szeptember 28. napján

Vilt József
Vevő

Budapesten, 2026 NOV 04. napján

Magyar Állam
képv.: Agrár- és Élelmiszergazdaságért Felelős Minisztérium,
képviseli: Varga Gabriella
főosztályvezető
Eladó

A jelen szerződést készítettem és utolsó aláírás napján ellenjegyzem:

Budapesten, 2026 NOV 04. napján

Dr. Bravics Vera ügyvéd
Dr. Bravics Ügyvédi Iroda
KASZ: