

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 1.	
Regisztrációs dátuma:	Íktatószám:
2024 DEC 18	591254

Mészáros János

(születési név: ; anyja neve:

Születési hely, idő:

8086 Felcsút, Rákóczi u. 63. szám alatti lakos

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

, Állampolgársága: magyar)

földműves nyilvántartási száma:

Agrárkamrai nyilvántartási száma:

A közzététel napja: 2025. 01. 09.

Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2025. 01. 10.

Nyilatkozattételi határidő vége: 2025. 02. 10.

Ez a határidő jogvesztő.

A levétel napja: 2025. 02. 11.

Az elektronikus közzététel megtörtént.

mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

VOGEL ANDRÁS

(Születési név:

; Anyja neve:

;

Születési hely, idő:

H-2040 Budaörs, Beregszászi utca 3 szám alatti lakos

Személyi azonosító:

, Adóazonosító jele:

, Állampolgársága: magyar,

Regisztrált földműves, Szakképzés kódja:

Törzslap száma:

, Földműves

nyilvántartásba vétel bejegyző határozat:

Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara nyilvántartási száma:

mint vevő (a továbbiakban: **„Vevő”**),

(a továbbiakban együttesen: **„Felek”** vagy **„Szerződő Felek”**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötésére vonatkozó megállapodás

- (1) Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban az Alcsútdoboz külterület 0134 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 4347 nm alapterületű, 3.04 kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **„Ingatlan”**), mely Ingatlant „fásított területként” tart nyilván a Fejér Vármegyei Kormányhivatal.
- (2) Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjogát az ingatlanra a Fejér Vármegyei Kormányhivatal a 37077/2016.10.27. számú határozatával adásvétel jogcímén bejegyezte.
- (3) Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap III. részében a 40567/2/2013.11.15. számú határozattal „önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás” került bejegyzésre.
- (4) Az Eladó szavatol, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes.
- (5) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonában álló Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a jelen Szerződés 1.(6) pontjában megjelölt vételár megfizetése ellenében, a jelen Szerződésben részletezett feltételek szerint, a Vevő által megtekintett és ismert állapotban.
- (6) Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 1.400.000, - Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint összegben határozzák meg (a továbbiakban: **„Vételár”**).

2. Az Eladó Tulajdoni Hányad Vételárának esedékessége, kifizetése

- (7) Vevő az Ingatlan teljes vételárát a jelen szerződés (8) pontjában foglalt együttes feltételek bekövetkezésétől számított 15 napon belül fizeti meg Eladó részére, akként, hogy az 1.400.000, - Ft összeget Eladó Bank Nyrt.-nél vezetett, számú bankszámlájára átutalás útján megfizeti.
- (8) A jelen Szerződés alapján Eladót megillető Vételár azt követő 15 napon belül esedékes, hogy az Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a Vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg):

Eladó

Vevő

Ellenjegyző

- a) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „**Földforgalmi tv.**”) II. Fejezet 7. alcím alatti §-ai szerint megtörtént jelen Szerződés hatósági jóváhagyása; és
- b) a Vevőt megelőző elővásárlási jogosult az elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt.
- (9) Vevő a Vételárat az esedékesség napján fizeti meg az Eladónak. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés szerinti teljesítés esetén Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, ezért az Eladó a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.
- (10) Az Eladó és Vevő együttesen kéri a Fejér Vármegyei Kormányhivatalt, hogy a jelen Szerződés alapján Eladó tulajdonjog bejegyzési engedélyének benyújtásáig, legfeljebb azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény 47/A. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint, a jelen Szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követő 6 (hat) hónapos időtartamra a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt előterjesztett kérelem elbírálását tartsa függőben és a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét vegye nyilvántartásba.
- (11) Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes Vételár teljesítésével egyidejűleg külön Tulajdonjog Átruházó Nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdonjoga Vevő nevére kerüljön bejegyzésre az Ingatlan-nyilvántartásba „vétel” jogcímen, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. *Eladó nyilatkozza, hogy a Tulajdonjog Átruházó Nyilatkozatot hét eredeti példányban a jelen Szerződés aláírásakor letétbe helyezi a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy azt a letétkezelő ügyvéd kizárólag csak a teljes vételár Eladónak való teljesítésével egyidejűleg jogosult és köteles haladéktalanul a letétből kiadni. Az Eladó az átutalást követő munkanapon belül jelzi az ellenjegyző ügyvéd felé, hogy a Vételár megfizetésre került és az ellenjegyző ügyvéd ez után intézkedik a Tulajdonjog Átruházó Nyilatkozat földhivatali beadásáról. Amennyiben Eladó ezen jelzést ellenjegyző ügyvéd felé elmulasztja, az ellenjegyző ügyvéd az összeg visszavonhatatlan átutalásának megtörténtét igazoló banki nyilatkozat alapján jogosult az Eladó nyilatkozata nélkül is a tulajdonjog bejegyzését kérni a Földhivatalnál. A letétbe helyezett okiratok letétbe vételével, kiadásával, felhasználásával kapcsolatos egyéb feltételeket az egyidejűleg elkészült, külön íven szövegezett letéti szerződés tartalmazza.*

3. Birtokbaadás (birtokátruházás)

- (12) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetését követően, a fennálló földhasználati jogviszony megszűnését követően jogosult az Ingatlan birtokába lépni.
- (13) Vevő a birtokbalépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és húzza annak hasznait, illetve viseli az azzal kapcsolatos kockázatokat.

4. Vevő Földforgalmi tv.-vel kapcsolatos nyilatkozatai, a Földforgalmi tv.-vel kapcsolatos kötelezettségek

- (14) Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. § 7. pontja szerinti földműves.
- (15) Vevő a Földforgalmi tv. 13–15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Vevő a 2013. évi CXXII tv. 13. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően – tekintettel arra, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személyi használatában van – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony
- időtartamát nem hosszabbítja meg, és
 - megszűnését követő időre vállalja, hogy a 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.

- b) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának a teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
- c) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- (16) Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba. A Vevő a Földforgalmi tv. 16. § (1) és (2) bekezdés szerinti földszerzési maximumot és birtokmaximumot nem lépi át.
- (17) Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
- (18) Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül földvédelmi bírságot nem szabott ki.
- (19) Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja szerint jogosult.
- (20) Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldenie. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, s az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jelen Szerződést – a 2013. évi CXXII. törvény végrehajtására kiadott, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint – az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak a jelen Szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölnie kell.
- (21) A közlés kezdő napja jelen Szerződésnek a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követő nap. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet jelen Szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot.
- (22) Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan megállapodáson alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.
- (23) Felek kijelentik, hogy az ingatlan a Búzakalász 66 Felcsút Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8086 Felcsút, Fő utca 65., Cg. 07-09-019982, vezetve a Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában, adószáma: 23172443-2-07, statisztikai számjele: 23172443-0111-113-07., képviseli: Kovács János ügyvezető /lakhelye: 8151 Szabadbattyán, Petőfi utca 15/A./), mint Haszonbérlet kizárólagos használatában van. (használat kezdete: 2012.03.01. – lejárat: 2032.02.28., földhasználat ellenértéke: 786,7 Forint/AK + éves infláció)

5. Egyéb megállapodások

- (24) Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a Fiák Ügyvédi Irodát (székhely: 1051 Budapest, Arany János utca 10. II. em.) név szerint dr. Fiák István ügyvédet (KASZ: 36060064) az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a bejegyzési eljárás során a Felek Fejér Vármegyei Kormányhivatal előtti képviselettel, valamint az illetékes önkormányzat jegyzője előtti képviselettel, a 474/2013. Korm. rendeletben írtaknak megfelelő eljárás lebonyolításával, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti teljes körű képviselettel, valamint ezen eljárások során keletkezett iratok átvételével. Ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- (25) Felek rögzítik, hogy Vevő viseli a visszerthes vagyónátruházási illetéket, melyet a NAV illetékes igazgatósága által megállapított érték alapján a NAV felhívására kell megfizetni. A jelen

Eladó

Vevő

Ellenjegyző

Szerződés megkötésével kapcsolatos egyéb költséget és kiadást Vevő viseli.

- (26) Felek a Szerződést ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak a Szerződéssel kapcsolatos adó-, illetve illetékfizetési kötelezettséget illetően. Vevő a Szerződés aláírásával is megerősíti, hogy részletes tájékoztatást kapott az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvénynek a visszterhes vagyónátruházási illetékre vonatkozó rendelkezéseiről, mely törvény 26. § (1) p) alapján „*mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, b) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és c) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.*
- (27) Vevő kijelenti, hogy ezekben a kérdésekben is önállóan alakította ki álláspontját, és hozta meg döntését. Felek tudomásul veszik ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, mely szerint a jelen Szerződéssel összefüggésben a Felek között esetleg kialakuló jogvitában ellenjegyző ügyvéd egyik fél képviselőt sem láthatja el. A Szerződés aláírásakor Vevőnek a földhivatali beadványhoz csatolnia kell a B400-as NAV-adatlapot, mint a beadás egyik feltételét.
- (28) Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő magyar állampolgárok, és szerződéskötési, illetve tulajdonszerzési képességük korlátozás alá nem esik.
- (29) A Szerződés egyes kikötéseinek érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a Szerződés egyéb részeinek érvényességét. A Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyanal pótolják, amely leginkább megfelel a Szerződés céljának.
- (30) Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „**Pmt.**”) értelmében öt terhelő ügyfél-ellenőrzési kötelezettségéről, aminek a lefolytatásához a Felek a Szerződés megkötését megelőzően hozzájárultak. Továbbá a Felek hozzájárultak ahhoz, hogy személyi okmányait az eljáró jogi képviselő azonosítás céljára lemásolja, és nyilvántartsa. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján ebben a szerződésben kerülnek rögzítésre. A Felek adatszolgáltatása pedig, az általuk bemutatott, a személyazonosságuk igazolására alkalmas okirat bemutatásával. A Felek, a szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben, illetve meghatalmazójuk nevében járnak el. Ezen túlmenően, hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd, a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, továbbá - szükség esetén - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32-33. §-ban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. A Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- (31) A szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítvány kiadása nem szükséges.
- (32) Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 12. §-a értelmében a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés létrejöttében érdekeltek, illetve a Felek közötti írásbeli közlésnek minősül a postai úton, elektronikus úton, telefaxon, személyesen átadott irat útján, kézbesítési meghatalmazott útján, valamint kézbesítési ügygondnok útján történő közlés, ide nem értve az adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal a Földforgalmi törvényben meghatározott hirdetményi úton való közlését.
- (33) Jelen Szerződés kizárólag közös megegyezéssel és írásban módosítható, a jelen Szerződés formai kellékeinek megfelelően. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződést követő jogszabályváltozások, így különösen az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása okán a jelen Termőföld Adásvételi Szerződés, valamint bármely kapcsolódó dokumentum módosítása szükségessé válhat, így Felek erre tekintettel megállapodnak, hogy

amennyiben a jelen ügylettel kapcsolatos bármely dokumentumot, így különösen az Adásvételi Szerződést, Bejegyzési Engedélyt módosítani kell, úgy a Felek a szükséges módosítások, dokumentumok elkészítése érdekében együttműködnek egymással.

- (34) Jelen Szerződés a Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés.
- (35) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi tv.-t, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

Szerződő felek az 5 számozott oldalból álló, a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést, valamint 6 példány nem biztonsági okmányon készült szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Felcsút, 2024. december 13.

Eladó
Mészáros János

Vevő
Vogel András

Alulírott dr. Fiák István ügyvéd (Fiák Ügyvédi Iroda; székhely: 1051 Budapest, Arany János utca 10. II.em., KASZ: 36060064) az általam készített fenti okiratot 2024. december 13. napján, Felcsúton ellenjegyzem:

Dr. Fiák István



Eladó

Vevő

Ellenjegyző

