

9220

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Csatály 1.	9220
Okirat dátuma: 2025 FEBR 27.	Okiratszám: 588869

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Csik Sándor (születési neve: Csik Sándor, születési helye és ideje:
i, személyi azonosítója:
lakos) mint 1/1 arányú Eladó, a továbbiakban: **Eladó**,

., anyja neve:

lakcím: 8124 Káloz, Kiss utca 7. sz. alatti

másrészről

Nagy Károly (születési neve: Nagy Károly, születési helye és ideje:
személyi azonosítója:
adóazonosító jel:
lakos) mint 1/1 arányú Vevő, a továbbiakban: **Vevő**
között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

anyja neve

cím: 7000 Sárobgárd, Abai út 10. sz. alatti

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott Sárobgárd külterület megjelölésű, **0589/9 hrsz.** alatt felvett, 0. min. osztályú, 1079 m² területű, 0 AK értékű, kivett tanya művelési ágú ingatlan (**Ingatlan1**). Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2025. február 21. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, amiért Eladó szavatosságot vállal. A fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, tulajdonilap-másolaton elintézetlen széljegy nincs. Eladó kijelenti és jelen okirat aláírásával szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon más harmadik személynek semmiféle joga, követelése vagy várománya nem áll fenn.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál nyilvántartott Sárobgárd külterület megjelölésű, **0589/17 hrsz.** alatt felvett 5. min. osztályú, 6000 m² területű, 8.88 AK értékű szántó művelési ágú ingatlan (**Ingatlan2**). Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az Ingatlanra vonatkozóan 2025. február 21. napján lehívott e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint per-, teher- és igénymentes, amiért Eladó szavatosságot vállal. A fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, tulajdonilapokon elintézetlen széljegy nincs. Eladó kijelenti és jelen okirat aláírásával szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon más harmadik személynek semmiféle joga, követelése vagy várománya nem áll fenn.

2. Fentiek előrebocsátását követően Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megveszi az 1. pontban írt ingatlanokat a kölcsönösen kialakított mindösszesen **18.500.000,- Ft**, azaz Tizennyolcmillió-ötszázezer forint vételárért az alábbiak szerint:

- a Sárobgárd külterület **0589/9 hrsz-ú ingatlan vételára: 17.000.000,- Ft**,
- a Sárobgárd külterület **0589/17 hrsz-ú ingatlan vételára: 1.500.000,- Ft**,

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése értelmében az ingatlanok egybefoglalt vételáron kerülnek eladásra tekintettel arra, hogy azok egymással szomszédosak. Fentieknek megfelelően az elővételi jog gyakorlása során e jog esetleges gyakorlója mindkettő ingatlanra együttesen tehet csak érvényes ajánlatot.

A vételár az alábbiak szerint kerül megfizetésre:

- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételárát a 2013. évi CXXII. törvény által meghatározott elővételi jog érvényesítésére vonatkozó eljárási rend lezajlását követően annak eredményétől függően fizeti meg Eladó részére Eladó MBH Banknál vezetett sz. bankszámlaszámra történő átutalással. Eladó kijelenti, hogy a fentiekben rögzített bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Eladó a vételár fenti bankszámlaszámon történő jóváírást, a jóváírást követő 3 napon belül köteles e-mailen (adam.somogyidr@gmail.com), vagy levélben okiratszerkesztő ügyvédnek bejelenteni. Amennyiben ezt elmulasztja, úgy nyilatkozatát pótolja Vevő bankjának igazolása, hogy a vételárát Eladó részére átutalta vagy Vevő által bemutatott Eladói nyilatkozat a vételár megfizetéséről. Mindezek alapján amennyiben a Vevőt megelőző jogosultsággal rendelkező elővételi joggal rendelkező földműves nem kíván élni elővételi jogával és az erre vonatkozó iratokat Felek vagy az okiratszerkesztő ügyvéd kézhez kapja, ennek kézhezvételétől számított 8 napon belül megfizeti Eladó részére Vevő a vételárát.

ellenjegyzem,

Káloz, 2025. február 21.
dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 35368523

Csik Sándor, Eladó

Nagy Károly, Vevő

Dr. Somogyi Ádám
Ügyvéd

8124 Káloz, Szent István tér 14.
Tel.: 25/496-026
Adószám: 51278510-4-02

Sárobgárdi Polgármesteri Hivatal

2025 MÁRC 03.

Szám:

Mell.:
Előszám:
Ügyintéző:
Hr

Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja.

Vevő az ingatlanok tulajdonjogát a teljes vételár megfizetése esetén szerezheti meg. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön okirat „(tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatban) kiadásával adja feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét ahhoz, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba „vétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön, az Eladó javára bejegyzett tulajdonjog egyidejű törlése mellett. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot eljáró ügyvéd letétbe veszi és azt abban az esetben szabadíthatja fel és nyújthatja be az illetékes földhivatalba, amennyiben Vevő a vételár megfizetésére irányadó kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, valamint Eladó vagy Vevő az eljáró ügyvéd felé igazolja a vételár teljesítését.

3. Vevő a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép az ingatlanok birtokába Vevő által megismert műszaki állapotban, a szerződő felek megállapodása szerinti berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, az Ingatlan kulcsainak egyidejű átadása mellett, ingóságaitól kiürítve és attól a naptól kezdődően viseli annak terheit és élvezeti hasznait. Szerződő felek kijelentik, hogy az átadás-átvételtől és a mérőórák állásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel. Eladó egyben kötelezi magát, hogy az Ingatlant legkésőbb ezen a napon elhagyja, azt a felek megállapodása szerint kiüríti. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba bocsátáshoz az Ingatlan kulcsait a Vevő rendelkezésére bocsátja a birtokba adással egyidejűleg. Eladó kijelenti, és aláírásával szavatolja, hogy az Ingatlant a birtokba adás időpontjában közüzemi díj, illetve egyéb tartozás nem terheli. Vevő a birtokbaadást követő 8 munkanapon belül köteles az Ingatlan közműveit saját nevére íratni, a közműszolgáltatókkal saját nevében szerződést kötni.
4. Vevő az 1. pontban leírt ingatlanokat megtekintette, azok állagát ismeri.
5. Eladó kijelenti, hogy senkinek nem biztosított olyan jogot, amely Vevő tulajdonszerzését, vagy birtokba kerülését megakadályozná. Eladó kijelenti, hogy Ingatlan1 vonatkozásában földhasználat nincs bejelentve, Ingatlan2 tekintetében Csik László javára „saját tulajdon” jogcímén határidő megjelölése nélkül van bejelentve földhasználati jog.
6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés, mint vételi ajánlat a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldésre kerül jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Mindezeket követően az illetékes jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Felek tudomással bírnak arról, hogy a kifüggesztést követően a szerződés érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges. A hatósági jóváhagyással ellátott szerződést 30 napon belül kell benyújtani az illetékes Földhivatalhoz, Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Felek kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatra jelen szerződésbeli Vevőt rangsorban megelőző elővásárlásra jogosult jogszerűen él elővásárlási jogával és ennek következtében a jelen szerződés mégsem a jelen szerződésbeli Vevővel lépne hatályba, úgy az elővásárlási jogával élő személy a Vevő által a szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerült költséget jelen szerződésbeli Vevő részére visszafizeti.

7. Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, magyar állampolgár, így a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdése alapján jogszabályi lehetősége van az 1. pontban leírt ingatlan megszerzésére.

Vevő a 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján kijelenti, hogy az 1. pontban leírt ingatlanok kapcsán elővásárlási joga áll fenn a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján. Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.

Csik Sándor Eladó

ellenjegyzem,

Káloz, 2025. február 21.

Dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523

Dr. Somogyi Ádám

ügyvéd

8124 Káloz, Szent István tér 14

Tel.: 25/496-026

Faxszám: 54378528-1-27

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja értelmében földművesnek minősül.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti továbbá a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján, hogy a tulajdonában, illetve használatában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, illetve a megszerezni kívánt termőföld beszámításával a már birtokában lévő föld terület nagysága az 1200 hektár (birtokmaximum) mértékét nem haladja meg. Vevő földműves nyilvántartási száma:

7. Vevő kijelenti továbbá, hogy őstermelő, MVH regisztrációs száma: Vevő Nemzeti Agrárgazdasági Kamarai tagsági azonosító száma:

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a 13. § (2) bekezdésében írt kivételektől eltekintve a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasználati kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanok harmadik személy használatában vannak, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül, hogy Vevő ezen nyilatkozata valótlan, úgy az büntetőjogi felelősségre vonást és a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt a jogsértéssel érintett földterület után Vevő részére folyósított költségvetési vagy Európai Uniók támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg megfizetését vonja maga után.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti továbbá, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

8. Jelen szerződés készítésével kapcsolatos mindennemű költség és kiadás Vevő terhe. Az Ingatlan tulajdon-átruházásával kapcsolatos költségek - az 1990. évi XCIII. törvényben foglaltak szerint -, **Vevőt** terhelik.
9. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, és úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlannal kapcsolatos energetikai tanúsítványt elkészítették, annak tartalmát ismerik, a szerződés aláírásakor rendelkezésükre áll. Az ingatlan energetikai minőség szerinti besorolása „I”, a tanúsítvány száma: **HET-1021-7207**.
10. Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Somogyi Ádám ügyvédet (KASZ: 36068523) – 8124 Káloz, Szent István tér 14. – jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a közzétételi és jóváhagyásra irányuló eljárásban, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, valamint a mezőgazdasági bizottsági jóváhagyási és a Szekesfehervári Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtti, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint az illetékes hatóságok és az adóhatóság előtti eljárásban képviselőjük ellátásával. A megbízás hatálya a tulajdonjog bejegyzéséig tart azzal, hogy a megbízás hatálya nem terjed ki a földhivatali határozatok kézbesítésére. Szerződő felek kérik az eljáró Szekesfehervári Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, valamint a Fejér Megyei Kormányhivatalt, hogy a határozatot, valamint egyéb iratokat közvetlenül számukra kézbesítse a 2015. évi CL. törvény alapján. Szerződő felek a jelen Szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák Dr. Somogyi Ádám ügyvédet arra is, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 számú, az Ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyonszerző és értékesítő adatainak, illetve mentesség, kedvezmény bejelentésére szolgáló adatlapját képviselőjükben kitöltse, aláírja, majd a földhivatali kérelemmel együtt

Ellenjegyzem,

Káloz, 2025. február 21.
Dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523

Dr. Somogyi Ádám
ügyvéd

8124 Káloz, Szent István tér 14

Tel.: 25/496-026

Adószám: 54378528-1-27

Hagy, Karoly Vevő

benyújtja, és ennek során az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerinti jogkörben képviselje őket. E meghatalmazás azonban nem terjed ki a NAV fizetési meghagyás átvételére. Szerződő Felek megbízzák továbbá, szükség esetén az Ákr., az Inytv. Vhr. 126. és 127. § alapján a beadvány (mind az űrlap, mind a magánokirat) érdemi változást nem előidéző javítására és benyújtására. Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdés alapján a meghatalmazást elfogadja.

11. Okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a penzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai, illetve képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomást szerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek és képviselője személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek a 2 lapból és 4 sorszámozott oldalból álló, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekekkel rendelkező okmányra kinyomtatott (1 példány) szerződést közös elolvasása és értelmezése után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban aláírták.

Káloz, 2025. február 21.

Csik Sándor
Eladó

Nagy Károly
Vevő

Ellenjegyzem,
Dr. Somogyi Ádám ügyvéd
8124 Káloz, Szent István tér 14.
KASZ: 36068523
Káloz, 2025. február 21.

Dr. Somogyi Ádám

ügyvéd

3124 Káloz, Szent István tér 14.

Tel: 25/496-026

Adószám: 54378528-1-27



Az adásvételi szerződés Kormányzati portálon történő közzétételének és az önkormányzat hirdetőtábláján történő kifüggesztésének napja
A Földforgalmi törvényben meghatározott, az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos határidő

Első napja

Utolsó napja

E határidő jogvesztő!

A Kormányzati portálon az elektronikus közzététel megtörtént.

A Kormányzati portálról történő levétel napja:

Az Önkormányzat hirdetőtáblájáról történő levétel napja:

Aláírás

Csik Sándor Eladó

Nagy Károly Vevő

ellenjegyzem,

Káloz, 2025. február 21.
Dr. Somogyi Ádám ügyvéd KASZ: 36068523