

3166/2025.

2025-04-01

Kifüggesztés napja: 2025.04.03. (Abai Polg. Hiv. 1. em. hird. tábla) Közzététel napja: 2025.04.03. (hirdetmenyek.gov.hu) *B.Cs.*
Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025.04.04. Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025.05.06. Ez a határidő jogcsúszó!

Oldal: 1 / 6

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Pákozdi Miklós Csongor (sz.név:

személyi szám:

igazolvány száma:

Pákozdi Eszter (sz.név:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár) 8093 Lovasberény, Lujza major 5. B. lph. 2. em. 2. szám alatti lakos,

Mercsek Józsefné (sz.név:

adóazonosító jel:

magyar állampolgár) 8127 Aba, Kossuth Lajos utca 183. szám alatti lakos,

mindhárman, mint **Eladók**
másrésről

Drusza Kornél (sz.név:

személyi szám:

igazolvány száma:

tagsági azonosítószám:

mint **Vevő**

szül.:

adóazonosító jel:

szem.ig.szám:

, magyar állampolgár, a Magyar Agrár-, Élelmiszeripari és Vidékfejlesztési Kamarai Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

anyja neve:

lakcímet igazoló hatósági

együttesen, mint **Szerződő Felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

iktatás dátuma: 2025. MÁRC. 28. 589198

- [1] Szerződő Felek az eljáró jogi képviselő által 2025. március 19. napján a Földhivatal Online Rendszerből 458394/4/2025. megrendelési számon lekért e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Pákozdi Miklós Csongor Eladó II/2. és II/4. sorszámon bejegyzett 2982/4662-ed és Pákozdi Eszter Eladó II/5. sorszámon bejegyzett 1680/4662-ed**, tehát az **Eladók 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nál (a továbbiakban: Székesfehérvári Földhivatal) Aba külterület 015/1. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 8127 Aba külterület 015/1. hrsz. alatt található, 56.167,- m² térmértékű, 46.62 AK értékű, „legelő” művelési ágba tartozó **termőföldnek** minősülő ingatlan – a továbbiakban: „Ingatlan 1.” Szerződő felek megállapítják, hogy az e-hiteles tulajdoni lapon fel van tüntetve, hogy „Natura 2000 terület” – bejegyző határozat száma: 60791/2007.08.27. Szerződő felek a hivatkozott e-hiteles tulajdoni lap egy-egy másolati példányának átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik. Szerződő felek az e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az Ingatlan 1. tehermentes, elintézetlen széljegyet a tulajdoni lap nem tartalmaz. Eladók teljes körű kártérítési felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a 2025. március 19. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapon találhatóval, illetve a hatósági jóváhagyással megállapított Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan 1. tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.**
- [2] Szerződő Felek az eljáró jogi képviselő által 2025. március 19. napján a Földhivatal Online Rendszerből 458451/4/2025. megrendelési számon lekért e-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Pákozdi Miklós Csongor Eladó II/2. sorszámon bejegyzett 2590/3898-ad és Mercsek Józsefné Eladó II/3. sorszámon bejegyzett 1308/3898-ad**, tehát az **Eladók 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-nál az Aba külterület 015/2. hrsz. alatt található, 46.971,- m² térmértékű, 38.99 AK értékű, „legelő” művelési ágba tartozó **termőföldnek** minősülő ingatlan – a továbbiakban: „Ingatlan 2.” Szerződő felek megállapítják, hogy az e-hiteles tulajdoni lapon fel van tüntetve, hogy „Natura 2000 terület” – bejegyző határozat száma: 60792/2007.08.27. Szerződő felek a hivatkozott e-hiteles tulajdoni lap egy-egy másolati példányának átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik. Szerződő felek az e-hiteles tulajdoni lap alapján megállapítják, hogy az Ingatlan 2. tehermentes, elintézetlen széljegyet a tulajdoni lap nem tartalmaz. Eladók teljes körű kártérítési felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a 2025. március 19. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapon találhatóval, illetve a hatósági jóváhagyással megállapított Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan 2. tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.**
- [3] Szerződő felek rögzítik, hogy ahol a jelen termőföld adásvételi szerződés a helyrajzi szám külön megjelölése nélkül az „Ingatlanok” vagy „Ingatlan” kifejezést említi, azon a fent Ingatlan 1. és Ingatlan 2. néven körülírt Ingatlanokat együttesen kell érteni.
- [4] Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) hatálya alá tartozik, ezért tulajdonjogának megszerzésére az e törvényben és a kapcsolódó törvényekben és jogszabályokban foglalt rendelkezések betartása mellett van lehetőség. Az Fftv. vonatkozó előírásai alapján:

Pákozdi Miklós Csongor
Eladó

Pákozdi Eszter
Eladó

Mercsek Józsefné
Eladó

Drusza Kornél
Vevő

Dr. Nagy Ákos
Ügyvéd

ABA/1449-2/2025.

- a) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a **Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály**, a továbbiakban, mint **„Mezőgazdasági Igazgatási Szerv”** részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából; (jóváhagyási kötelezettség hiányában az adásvételi szerződést a föld fekvése szerinti település jegyzője részére kell megküldenie);
- b) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződést először kizárólag tartalmi, alaki és érvényességi feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi, majd az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét („előzetes vizsgálat”). A közzétételre való alkalmasság megállapítása *nem minősül* az adásvételi szerződés *hatósági jóváhagyásának*.
- c) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjének.
- d) A jegyző hirdetményi úton (kormányzati portálra történő feltöltéssel, és tájékoztató jelleggel a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- e) Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összeget az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.
- f) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően iratjegyzéket készít, és azt megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére; vagy az eladónak, ha az ügylet mentes a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása alól;
- g) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy már az „előzetes vizsgálat” szakaszában az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásnak lett volna helye.
- h) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először kizárólag tartalmi, alaki és érvényességi feltételeknek való megfelelés szempontjából ellenőrzi;
- i) Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, az elővásárlásra jogosult(a)k, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: „jegyzék”).
- j) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
- k) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köz tudomású tények és legjobb ismeretei alapján, jogszabályban meghatározott feltételrendszer szerint (különösen: Fftv. 24.§ (3) bekezdés) értékeli és támogatja, vagy nem támogatja.
- A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását;
 - A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére is megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.
- l) Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe (a szerződésre vezetett záradékban foglalt) elővásárlásra jogosult lép be.
- m) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.
- n) Szerződő felek tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése, valamint hatósági jóváhagyása hozzávetőleg 120-130 napos időtartamot igényel.
- Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által adott részletes tájékoztatásokat megértették és tudomásul vették, valamint ezt követően is úgy nyilatkoznak, hogy adásvételi szerződést kívánnak egymással kötni a tárgybeli Ingatlanokra, a jelen okiratban foglalt tartalommal.

[5] A fentiek rögzítését követően Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók a Vevőnek eladják, Vevő pedig – általa megtekintett és megismert, tehermentes állapotban megvásárolja Eladóktól az **Aba külterület 015/1. hrsz-ú és az Aba külterület 015/2. hrsz-ú Ingatlanokat, 1/1 - 1/1 tulajdoni egészben.**

[6] Szerződő felek az Ingatlanok **egybefoglalt vételárát** kölcsönös alku követő egybehangzó akaratnyilvánítással **10.313.800,- (tízmillió-háromszáztizenháromezer-nyolcszáz) Forint** összegben határozzák meg (a továbbiakban, mint: **Vételár**), egyben kijelentik, hogy az Ingatlanok Vételárának megállapítását végleges érvényűnek tartják, annak későbbi megváltoztatása iránt egymással szemben ígérennyel nem lépnek fel. Eladókat a Vételár – tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban illeti meg. Tekintettel arra, hogy a Fftv. értelmében több föld egybefoglalt vételáron történő eladása esetén a szerződésben fel kell tüntetni a szerződés tárgyát képező földek ellenértékét külön-külön is, Szerződő Felek

a) az **Aba külterület 015/1. hrsz-ú Ingatlan vételárát 5.616.700 (ötmillió-hatszáztizetehatezer-hétszáz) Forintban;**

b) az **Aba külterület 015/2. hrsz-ú Ingatlan vételárát 4.697.100 (négymillió-hatszázkilencvenhét ezer-egyszáz) Forintban;**

állapították meg.

- [7] Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy az Aba külterület 015/1. hrsz-ú és az Aba külterület 015/2. hrsz-ú Ingatlanok eladására és megvásárlására vonatkozó **szándékuk csak és kizárólag együttesen, dologösszességként áll fent**, egybefoglalt 10.313.800,- (tízmillió-háromszáztizenháromezer-nyolcszáz) Forint vételáron. Eladók – esetleges elővásárlási szándéknyilatkozat esetén – kizárólag azt az elfogadó nyilatkozatot tekintik hatályosnak, amely a jelen adásvételi szerződésnek megfelelően mindkettő ingatlanra vonatkozik és maradéktalanul egyezik a Vevő vételi szándékával. A dologösszességként történő értékesítésre, tárgybeli Ingatlanok egybefoglalt vételáron történő eladására az Fftv. 19.§ (5) bekezdés a) pontja alapján van jogszabályi lehetőség, ugyanis a két föld az Fftv. értelmező rendelkezései szerint szomszédos földnek minősülnek, mivel azok közvetlenül érintkeznek.
- [8] Szerződő felek megállapodása szerint az eladókat az egyes Ingatlanok Vételárból illető összegeket az alábbi 1. sz. Táblázat mutatja ki:

1. sz. táblázat	vételár	Pákozdi Miklós Csongor	Pákozdi Eszter	Mercsek Józsefné	összesen
tulajdoni hányad	1/1	2982/4662-ed	1680/4662-ed		= 4662/4662-ed
Aba külterület 015/1.	5.616.700	3.593.000	2.023.700		= 5.616.700
tulajdoni hányad	1/1	2590/3898-ad		1308/3898-ad	3898/3898-ad
Aba külterület 015/2.	4.697.100	3.121.000		1.576.100	= 4.697.100
mindösszesen (jutó) vételár	10.313.800	6.714.000	2.023.700	1.576.100	= 10.313.800

- [9] A vételár kiegyenlítésének módjára vonatkozóan szerződő felek az alábbiak szerint rendelkeznek:
- Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlanok Vételárát, azaz 10.313.800 (tízmillió-háromszáztizenháromezer-nyolcszáz) Forintot, azt követően egyenlíti ki az Eladóknak banki átutalás útján, miután az adás-vételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére, valamint hatósági jóváhagyására fennálló határidő letelte után a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya meghozta jóváhagyó határozatát az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése tárgyában. Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a Hatósági Jóváhagyást a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv kizárólag a meghatalmazott okiratszerkesztő ügyvéd részére kézbesíti, aki vállalja, hogy a Hatósági Jóváhagyás átvételéről a Szerződő Feleket elektronikus úton 2 (kettő) munkanapon belül értesíti. Vevő a Hatósági Jóváhagyás közlésétől számított **8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni a Vételárát**
- Pákozdi Miklós Csongor Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773360-02758761 számú bankszámlájára történő teljesítéssel 6.714.000 (hatmillió-hétszázötvennégyezer) Forintot;
 - Pákozdi Eszter Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 10108673-51216400-01006008 számú bankszámlájára történő teljesítéssel 2.023.700 (kettőmillió-huszonháromezer-hétszáz) Forintot;
 - Mercsek Józsefné Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773360-09603167 számú bankszámlájára történő teljesítéssel 1.576.100 (egymillió-ötszázhatvenhatezer-egyszáz) Forintot;
- Vevő minden vételárrész utalása során a banki átutalás közlemény rovatában köteles feltüntetni az ingatlan(ok) helyrajzi számát, illetve azt, hogy az utalt összeg „vételár”.

- [10] Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő nem egyenlíti ki a Vételárát az előző pontban rögzített határidőn belül, abban az esetben – az Eladók által írásban (de legalább e-mailben) küldött, 15 (tizenöt) nap póthatáridőt kitűző fizetési felszólítás eredménytelen elteltét követően – Eladók a Vevőnek címzett, ajánlott postai küldeményként könyvelt írásbeli nyilatkozatban az érdekmúlás külön igazolása nélkül elállhatnak a jelen adásvételi szerződéstől.
- [11] Eladók a Vevő által utalt vételárrész bankszámlájukon történt jóváírásának tényéről haladéktalanul tájékoztatni kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet személyesen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy postai küldemény formájában, vagy az okiratszerkesztő ügyvéd drnagy.akos@t-online.hu elektronikus levelezési címére küldött e-mail útján. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók Ügyfélezonosító lapján feltüntetett e-mail címről küldött elismerő nyilatkozatuk és/vagy a vételár(rész) jóváírásáról adott tájékoztatás teljes bizonyító erővel igazolja az adott vételárrész jóváírását a fent rögzített számú bankszámlákon. Szerződő Felek megállapodása szerint a vételár kiegyenlítését az említett összegek visszavonhatatlan átutalását tanúsító banki igazolás is hitelesen bizonyítja. Szerződő Felek rögzítik azon megállapodásukat is, hogy amennyiben (bármely) utalással teljesített vételár(rész) kapcsán Eladók a jóváírás napjához képest 2 (kettő) banki napon belül nem adnák meg a fenti nyilatkozatot/tájékoztatót, Vevő banki igazolással bizonyíthatja a vételár(rész) visszavonhatatlan átutalását, amelyet Szerződő felek egybehangzóan a vételár(rész) kiegyenlítésének tekintenek.

- [12] Amennyiben az Fftv.-ben rögzített elővásárlási jogosult a Vevőt megelőző rangsorban elfogadó jognyilatkozatot tenne, az adás-vételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be (lásd: [4] 1. pont). Amennyiben a jelen szerződésbe elővásárlási jogosult lép be a Vevő helyére, az elővásárlási jogosultnak a teljes Vételárat az adásvételi szerződésben rögzített határidőn belül kell megfizetnie az Eladók részére, illetve az elővásárlási jogosult köteles visszafizetni Drusza Kornél Vevőnek mindazt a szükségszerűen felmerült és számlával igazolt költséget, amely a jelen szerződés megkötése folytán részéről kifizetésre került. *Amennyiben az elővásárlásra jogosult személy nem egyenlíti ki a Vételárat az itt rögzített határidőben* – az Eladók által írásban (de legalább e-mailben) küldött, 15 (tizenöt) nap póthatáridőt kitűző fizetési felszólítás eredménytelen elteltét követően – *Eladók* az elővásárlási jogosultnak címzett, ajánlott postai küldeményként könyvelt *egyszemélyes írásbeli nyilatkozattal* az érdekmúlás külön igazolása nélkül elállhatnak a jelen adásvételi szerződéstől.
- [13] Eladók az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogukat a teljes Vételár megfizetéséig fenntartják. Eladók az őket a fenti 1. sz. Táblázatban rögzítettek szerint illető Vételár részek kiegyenlítését követően külön nyilatkozatban (a továbbiakban: **Bejegyzési Engedélyben**) tulajdonjogukról véglegesen lemondanak, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Ingatlanokra – saját tulajdonjoguk törlesztésével egyidejűleg – a Vevő kizárólagos és tehermentes tulajdonjogát a Székesfehérvár Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. Eladók kötelesek továbbá a kapott iratjegyzéket és mellékleteit a teljes Vételár maradéktalan kiegyenlítésével egyidejűleg a Vevő részére eredetiben átadni, ugyanis ez nélkülözhetetlen feltétele a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének. A jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtására – jogszabály alapján – csak a kifüggesztés idejének leteltét és a hatósági jóváhagyás megadását, jóváhagyó záradékkal történt ellátását követően kerülhet sor. Szerződő Felek a kifüggesztés és hatósági jóváhagyás időszaka alatt a szerződéshez és egymás felé tett jognyilatkozataikhoz kötve vannak.
- [14] Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az említett Bejegyzési Engedélyt 4 (négy) eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezik** Dr. Nagy Ákos okiratszerkesztő, egyben letéteményes ügyvédnél. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Letéteményes ügyvéd kizárólag azt követően jogosult ellenjegyezni, saját kezűleg keltezéssel ellátni és letétből felszabadítani az Eladók, mint Letevők által letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyeket**, miután a jelen adásvételi szerződés [11]. pontjában meghatározottak szerint kétséget kizáróan és hitelt érdemlően bizonyítást nyert az Ingatlanok teljes 10.313.800,- (tízmillió-háromszáztizenháromezer-nyolcszáz) Forint összegű Vételárának kiegyenlítése a **rögzített határidőben**. Szerződő felek megállapodása szerint ezen feltétel bekövetkezésével az okiratszerkesztő (Letéteményes) ügyvéd minden további feltétel nélkül jogosult az Eladók (Letevők) Bejegyzési Engedélyének keltezéssel történő ellátására, ellenjegyezésére és letétből történő felszabadítására (kiadására) a Vevő (Kedvezményezett) részére, vagy közvetlenül az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. részére. Szerződő felek ezen megállapodásukat a Bejegyzési Engedélyekre vonatkozó „Letéti Szerződésnek” is tekintik, és visszavonhatatlanul felhatalmazzák az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy ennek megfelelően járjon el a letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyekkel. Szerződő felek megállapodása szerint a Bejegyzési Engedélyek ügyvédi ellenjegyzés nélkül kerülnek aláírásra az Eladók által, azzal, hogy az ügyvédi ellenjegyzés későbbiekben történő feltüntetésre felhatalmazást adnak az okiratszerkesztő, egyben Letéteményes ügyvéd részére, amely szerint ez a dátum a vételár maradéktalan kiegyenlítéséről szóló értesítés időpontja. Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók, mint Letevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyeztek Letéteményes ügyvédnél 4 (négy) darab – ellenjegyzést követően – ingatlan-nyilvántartási felhasználásra minden szempontból alkalmas Bejegyzési Engedélyt. Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési Engedélyek átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A jelen szerződésben szabályozott eseteken kívül a letét tárgya felett rendelkezni csak Letevők és Kedvezményezett együttesen jogosultak. Amennyiben az adásvételi szerződés bármely okból megghiúsulna, Letéteményes Ügyvéd ennek hiteles igazolását követően köteles mind a négy eredeti letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyt visszaszolgáltatni Letevők részére.
- [15] Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül (a földműves nyilvántartásba vétel a Székesfehérvári Járási Földhivatal által 510480/2014.04.30. számon 2014.05.30. napján történt meg). Vevő nyilatkozik arról, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara **E81270005952.** számon regisztrált tagja. Vevő kijelenti, hogy az **Fftv.-ben rögzített elővásárlási joggal rendelkezik**
- az **Aba külterület 015/1. hrsz-ú** Ingatlan vonatkozásában, mint olyan földműves, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül, illetve aki **legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja** (egyben képviselője) [Fftv. 18. § (1) bek. c) pont, Fftv. 18. § (4) bek. a) pont]; Vevő tulajdonában áll az **Aba külterület 022/1. hrsz-ú és az Aba külterület 022/2. hrsz-ú** termőföld, amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út (Aba külterület 020. hrsz.) közbeékelődése választ el;
 - az **Aba külterület 015/2. hrsz-ú** Ingatlan vonatkozásában, mint olyan földműves, aki **helyben lakó szomszédnak** minősül, illetve aki **legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja** (egyben

képviselője) [Fftv. 18. § (1) bek. c) pont, Fftv. 18. § (4) bek. a) pont]; Vevő tulajdonában áll az **Aba külterület 022/2. hrsz.-ú és az Aba külterület 022/3. hrsz.-ú termőföld**, amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út (Aba külterület 020. hrsz.) közbeékelődése választ el;

A családi gazdaságról szóló 2020. évi CXXIII. törvény alapján vezetett közhiteles őstermelői nyilvántartás (FELIR) mai napon ellenőrzött adatai szerint Vevőt a FELIR AA0097792 azonosítási számon, 2021.01.01. napjától tartja nyilván, az őstermelői családi gazdaság száma **OCSG-00059315**.

[16] Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlanok minden általuk ismert lényeges tulajdonságát Vevővel ismertették. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy az Ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlant adó, vagy adó módjára behajtható közteher nem terheli. Az Eladók a Ptk. 6:157 § alapján kijelentik, hogy az Ingatlan megfelel a törvényes és szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlan telekhatárai az ingatlan-nyilvántartásban lévő térképnek megfelelőek, jogi és természetbeni határai megegyeznek, az Ingatlan telekhatárai vonatkozásában jogvita nem áll fenn. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, azokban a jelenleg fennálló fizikai állapotban kíván tulajdonjogot szerezni.

[17] Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanok tulajdoni lapján nem szerepel, azonban Földhivatal Online Rendszerben látható az alábbi bejegyzés: „Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrésztelre van bejelentett földhasználat.” Eladók erre hivatkozással kijelentik, hogy mindegyik Ingatlan vonatkozásában **Drusza István, 8127 Aba, Dózsa György utca 58/A. szám alatti lakos** – a továbbiakban: **Földhasználó** – földhasználati joga van bejegyezve a nyilvántartásba,

a) az **Aba külterület 015/1. hrsz.-ú Ingatlanra 2026.12.31. napjáig; haszonbérlet jogcímén, a földhasználat ellenértéke 1000 Forint/év/AK;**

b) az **Aba külterület 015/2. hrsz.-ú Ingatlanra 2026.12.31. napjáig; haszonbérlet jogcímén, a földhasználat ellenértéke 1000 Forint/év/AK;**

Vevő a fennálló haszonbérleti jogviszonyról tudomással rendelkezik, a jelen adásvételi szerződést ennek ismeretében kötötte meg. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlanok használatára, hasznainak szedésére a Földhasználaton kívül más harmadik személynek semmilyen igénye, követelése nincsen.

[18] Eladók az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok per- teher- és igénymentességéért szavatolnak, továbbá kijelentik, hogy a földforgalmi törvényben rögzített elővásárlási jogosultságokat kivéve, harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná vagy kizárná.

Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy

- földhasználat nem haladja meg a jogszabályban meghatározott birtokmaximumot, földtulajdona a jelen szerződéssel szerzett földdel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt – 300 hektáros – földszerzési maximumot;

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);

- vele, mint szerző féllel szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;

- Vevő a Fftv.13.§ (4) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzett földhasználóval a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, a megszűnését követő időre pedig vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- Alulírott Vevő kijelentem és a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§-ára utalással nyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.

[19] Szerződő Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Vevőnek tudomása van arról, hogy a termőföld használója – a tulajdonos is – köteles a használatot annak megkezdésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából – bírság terhével, formanyomtatványon – bejelenteni.

[20] A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a felek az Fftv., illetve a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, továbbá a mindenkor hatályos (különösen a termőfölddel kapcsolatos) törvényeket, jogszabályokat tekintik irányadónak. Szerződő felek jelen szerződést, mint - szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl eevéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (ideértve az

Eladó/k/ által megadott pénzforgalmi számla számokat, melyeknek valóságáért és pontosságáért Eladó/ka/t terheli a felelősség) külön is ellenőrizték. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jogszabályban meghatározott adataikat a törvénynek és egyéb jogszabályoknak – különös tekintettel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletére (GDPR) – megfelelően kezeli, illetve azokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott ideig megőrzi. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során mind az Eladó, mind pedig a Vevő saját nevében és javára jár el. Szerződő felek tudomásul vették, hogy a szerződésben mindazon személyes adataik fel vannak tüntetve, amelyek Vevő(k) tulajdonjogának bejegyzéséhez szükségesek. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés esetleges megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő Felek tudomásul vették, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (2), (3) és (9) bekezdésének megfelelően a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból elektronikus úton köteles igényelni a jelen szerződés érvényességéhez szükséges személyes adatokat.

- [21] Szerződő felek megállapodtak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (Ingatlanonként 10.600,- Ft., azaz mindösszesen 21.600 Forint), illetve az okiratszerkesztés és ügyvédi közreműködés díját teljes egészében a Vevő viseli, Eladókat terheli a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:218.(1) bekezdése alapján a tulajdoni lap lekérésének költsége. Szerződő felek az itt megjelölt díjak és költségek megfizetésére a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak. Eladók tájékoztatást kaptak arról, hogy az 1995. évi CXVII. törvény alapján az ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után őket személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség NEM terheli, tekintettel arra, hogy tulajdonjoguk bejegyzése óta több mint 5 év eltelt.
- [22] Felek aláírásukkal meghatalmazzák Dr. Nagy Ákos ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2., Kamarai Azonosító Szám: 36065816) jelen termőföld adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6., Aba Város Polgármesteri Hivatala előtt a szerződéssel kapcsolatos hivatalos eljárás során őket képviselje. A meghatalmazás a tulajdonjog átvételéig tart. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jogszabályban meghatározott adataikat és az azok alapját képező iratmásokait az ügyvéd a törvényben meghatározott ideig őrizze. Alulírott Dr. Nagy Ákos ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdésének megfelelően a jelen Adásvételi Szerződés ellenjegyzésével, a Szerződő Felek által a fentiek szerint adott meghatalmazást elfogadom.
- [23] Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel magyar állampolgárok, az elidegenítést, jogról történő lemondást és tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy sem maguk, sem közeli hozzátartozójuk, vagy velük szoros kapcsolatban álló személy nem minősül kiemelt közszereplőnek. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az eljáró ügyvéd által történt értelmezés után jóváhagyólag írták alá. Szerződő Felek aláírásukkal a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is elismerik. Szerződő felek kijelentik, hogy akaratnyilatkozatukat a jelen okirat mindenben a valóságnak megfelelően tartalmazza, így a jelen szerződést semmilyen jogcímen megtámadni nem kívánják.

Székesfehérvár, 2025. március 25.

Pákozdi Miklós Csongor
Eladó

Pákozdi Eszter
Eladó

Mercsek Józsefné
Eladó

Drusza Kornél
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

ABAI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Iktatószám:	ABA/15hg-2 12025
Iktatás dátuma:	2025 APR 01.
Előadó:	B. Cs. Melléklet:
Előírt:	

Dr. Nagy Ákos ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2.
Kamarai Azonosító Szám: 36065816
Székesfehérvár, 2025. március 25.

Dr. Nagy Ákos ügyvéd, biztosított
8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2.
Tel.: 06 20 977 8342
Fax: 06 20 977 8342
E-mail: 36065816
Adószám: 58330942-1-27