

Érkezett: 2025-04-17

Érkeztető szám: 3777/2025.

Beérkezés módja: Személyesen/Hivatali Kapurol/
mely létrejött demény/ e-mail/ egyéb

Adásvételi szerződés

egyfelől Csapó Zoltán József sz.

/sz. helye, ideje:

an

lakcím: 8000 Székesfehérvár,

Cserepes köz 1. fsz. 6. sz. azonosító:

adóazonosító:

sz. ig.

száma:

eladó – továbbiakban: eladó –

másfelől Farkas Károly Zoltán sz.

/sz. helye, ideje:

an

lakcím: 8127 Aba, Csokonai köz

2/A. sz. azonosító:

adóazonosító:

sz. ig. száma:

kamarai nyilvántartási száma:

földműves nyilvántartásba vételi

határozat száma:

14. őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási

száma:

vevő – továbbiakban: vevő –

közt alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Adásvétel tárgya, adásvételi jogügylet

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az eladó a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartás adatai szerint Aba község közigazgatási területén felvett, abai 0397/38 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 1 ha 1817 m² nagyságú, 33.45 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterületi ingatlan II/1. és II/4. sorszámmal mindösszesen bejegyzett 10036/20072 arányú tulajdonosa.

Az ingatlan II/5. sorszámmal 10036/20072 arányban Hegedűsné Németh Erzsébet sz. 1

/sz. an:

lakcím: 8000 Székesfehérvár, Bátky Zsigmond u. 3.

9/33./ a tulajdonos társa.

Az ingatlan per-, igény- és tehermentes.

A földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra 2011. 11. 01. napjától 2026. 12. 31. napjáig haszonbérlet jogcímén földhasználat van a vevő javára bejegyezve.

2. Eladó tulajdonosi jogállását a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartásból letöltött E-hiteles tulajdoni lap teljes másolat igazolja; eladó teljes körű felelősséget vállal arra, hogy az ingatlan jogállásában a tulajdoni lap teljes másolat letöltése és a jelen adásvételi szerződés megkötése között eltelt időszakban semmiféle változás nem történt.

A tulajdoni lap teljes másolat adatai megfelelnek a valóságnak, tulajdonjogot érintő változást, bármely egyéb tartalmú széljegy felvezetésére irányuló eljárást sem Ő, sem pedig felhatalmazása alapján más személy nem kezdeményezett, nincs folyamatban sem bírósági, sem végrehajtási, sem hatósági, sem pedig más ilyen vagy hasonló jellegű eljárás.

3. Szerződő felek az I/1-2. pontokban foglaltak ismeretében a mai napon közös megegyezéssel megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az eladónak az I/1. pontban meghatározott külterületi ingatlanon fennálló 10036/20072 tulajdoni hányadát.

Az elektronikus közzététel megtörtént. A kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének.

Csapó Zoltán József
eladó

Farkas Károly Zoltán
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

Zdradek: ABA/1572-2/2025.

Kifüggesztés napja: 2025. 04. 17. (Aba Polg. Hiv. 1.em. hird.táblája)

Közzététel napja: 2025. 04. 17. (hirdetmenyek.gov.hu)

Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2025. 04. 18.

Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2025. 05. 19. Ez a határidő

jogvesztő! Levétel napja: 2025. 05.

Aba 2025. 05.

II. Vételár, fizetési feltételek

1. Szerződő felek az abai 0397/38 hrsz-ú ingatlan 10036/20072 tulajdoni hányadát megtestesítő földrészlet vételárát közös megegyezéssel 1.000.000.-Ft-ban, azaz Egymillió forintban határozzák meg.
2. Vevő jelen okirat aláírásával vállalja, hogy a II/1. pontban kikötött vételár összegét az adásvételi szerződés VI/1. pontjában írt hatósági jóváhagyó záradékkal ellátott példányának kézhezvételét követő 8 napon belül megfizeti az eladó részére az OTP Bank pénzügyintézetnél vezetett, nevére megnyitott 11773360-00414245-00000000 számú bankszámlára történő átutalással.
3. Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten feljogosítja a vevőt arra, hogy a II/1. pontban írt vételár fizetési kötelezettségének a II/2. pontban írt módon tegyen eleget, melyet a saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek fogadja el.
A vételár azon a napon tekintendő megfizetettnek, amikor az a II/2. pontban megjelölt bankszámlán hiánytalanul jóváírásra kerül.

III. Birtokátruházás, szavatosság

1. A vevő az általa megvásárolt ingatlan tulajdoni hányadot megtestesítő földrészletet az eladóval, mint haszonbérbeadóval fennálló haszonbérleti szerződés alapján birtokában tartja, szedi a hasznokat és viseli a terheket.
A haszonbérleti szerződés szerint a haszonbérbevevőt a 2025. gazdasági évre 78.000. Ft/ha, 2026. gazdasági évre 80.000.- Ft/ha díj alapulvételével számított haszonbérleti díjfizetési kötelezettség terheli a tárgyév 11. 30. napján esedékesen bankszámlára történő átutalással.
Felek megállapodása alapján a vevő a továbbiakban haszonbérleti díjat nem fizet, feltéve, hogy a VI. pontban írt hatósági jóváhagyás során a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződéshez szükséges jóváhagyást az ő részére adja meg.
2. Eladó szavatolja, hogy az általa elidegenített külterületi ingatlan tulajdoni hányad per- igény- és - a III/1. pontban említett haszonbérleti jogon túl - tehermentes.

IV. Nyilatkozatok a tulajdonszerzési jogosultság feltételeiről

1. Vevő jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földműves.
2. A vevő nyilatkozik arról is, hogy az okiratba foglalt termőföld tulajdonszerzése – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében írt 300 ha mértékű földszerzési maximumot nem haladja meg, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
3. A vevő jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik továbbá, hogy az okiratba foglalt jogügylettel birtokába kerülő termőföld - beszámítva a már birtokában lévő föld területnagyságát is – nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 ha mértékű birtokmaximumot.
4. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megszerzett 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 tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Csapó Zoltán József
eladó

Farkas Károly Zoltán
vevő

dr. Halászné dr. Mettlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

5. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

6. A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

V. Adásvételi szerződés előzetes vizsgálata, közzététel elrendelése, elővásárlási jog gyakorlása

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződést az eladónak az okirat aláírástól számított 8 napon belül meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Felek tudomással bírnak arról is, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli annak közzétételét; ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését – a felek jogi képviselője útján - közli az eladóval, a szerződés szerinti vevővel, és az adásvételi szerződést megküldi Aba Község Önkormányzatának Jegyzője részére - az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályról szóló 474/2013. (XII. 12.) Kormány rendeletben foglaltaknak megfelelően - az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő magyarorszag.hu kormányzati portálon a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival való 30 napos hirdetményi úton történő közlés céljából.

2. Vevő kijelenti, hogy a megvásárolt termőföldet a földhasználati nyilvántartás által is igazoltan a Földforgalmi tv. 19. § (2) bekezdésében előírt legalább 3 éve használja, ezért elővásárlási joggal rendelkezik; elővásárlási jogát a Földforgalmi tv. 18. § (1) b) pont bb) alpontja szerinti sorrendben, olyan földet használó földművesként gyakorolja, aki helyben lakónak minősül, tekintettel arra, hogy az életvitelszerű lakáshasználata helye legalább 3 éve Aba község településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvétel tárgyát képező föld fekszik.

3. Felek tájékozottak arról, hogy a Földforgalmi tv. 21. § (3a) bekezdése alapján a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a 21. § (3) bekezdés szerinti határidőn belül és a 23. §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó nyilatkozatot.

4. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (továbbiakban: Ptk.), mint más jogszabály alapján az abai 0397/38 hrsz-ú ingatlan tulajdonostársát, Hegedüsne Németh Erzsébetet az 5:81. § (1) bekezdésében írt elővásárlási jog megilleti, azonban a vevő Földforgalmi tv.-ben biztosított elővásárlási joga – mint külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog a Ptk. 5:81 (4) bek. szerint - megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot.

5. Felek tájékozottak arról, hogy amennyiben a nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt az adásvétel tárgyát képező külterületi ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozóan a vevőt megelőző sorrendben elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre.

Csapó Zoltán József
eladó

Farkas Károly Zoltán
vevő

dr. Halász dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

VI. Adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Székesfehérvár), mint mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

2. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés közöttük nem jöhet létre, aminek következtében az eredeti állapot áll helyre.

VII. Tulajdonjog átruházása, bejegyzési engedély

1. Eladó kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjogát a II/1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetéséig fenntartja.

2. Eladó jelen okirat aláírásával egy időben ügyvédi letétbe helyezi az abai 0397/38 hrsz-ú külterületi ingatlanon fennálló tulajdonjogának átruházását és tulajdonjogának törlését, valamint a vevő tulajdonjogának bejegyzését engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát.

Eladó kijelenti, hogy a nyilatkozat ügyvédi letétből történő kiadására és a vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímen az abai 0397/38 külterületi ingatlanra 10036/20072 arányban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) által vezetett ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetése érdekében történő benyújtására a VI/1. pontban írt hatósági jóváhagyás és a II/1. pontban írt vételár hiánytalan megfizetése, mint együttes feltételek teljesülése esetén kerülhet sor.

VIII. Egyéb rendelkezések

1. A szerződéskötés költsége, a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos visszerthes vagyonátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevőt terheli.

Vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján jelen okirat aláírásával vállalja, hogy mint földműves az általa megszerzett abai 0397/38 hrsz-ú külterületi ingatlan 10036/20072 tulajdoni hányadát megtestesítő földrészletet a birtokbaadástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért kéri az okiratba foglalt vagyonszerzésre vonatkozóan a fent hivatkozott jogszabályhely szerinti illetékmentességet.

2. Szerződő felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

3. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet bizzák meg, és együttesen meghatalmazzák, hogy az V/1. és a VI/1. pontokban említett hatósági jóváhagyás iránti eljárásban a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Székesfehérvár), valamint a jogügylet ingatlan-nyilvántartási átvezetése során a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon és őket teljes jogkörrel képviselje eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Eladó meghatalmazása az e pontban írt hatósági jóváhagyás iránti kérelem helyette és nevében történő meghatalmazott általi aláírására is kiterjed.

Csapó Zoltán József
eladó

Farkas Károly Zoltán
vevő

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes
ellenjegyző ügyvéd

Szerződő felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvédet arra is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződéseket helyettük és nevükben átvegye, ezért kéri az okiratoknak az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd részére történő kézbesítését.

4. Szerződő felek együttesen nyilatkoznak arról, hogy a jogügylettel kapcsolatos adó-, illeték- és igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozóan eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

5. Eljáró ügyvéd arról is tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli adataik vonatkozásában.

A szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek az okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, továbbá – szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el, továbbá hozzájárulnak, hogy a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd az ügyfél átvilágítás során tudomására jutott adatokat a fenti jogszabálynak megfelelően kezelje.

Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételére vonatkozó eljárás szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Alulírott szerződő felek ezt az adásvételi szerződést – melyet egyben, mint tényvázlatot is elfogadunk - elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, és azt, mint szerződési akaratunkkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helyben hagyóan, saját kezűleg írtuk alá, s annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Kelt Csákváron, 2025. 04. 10. napján

Csapó Zoltán József
eladó

Farkas Károly Zoltán
vevő

A megbízást és meghatalmazást elfogadom, az okiratot ellenjegyzem Csákváron, 2025. 04. 10. napján.

dr. Halászné dr. Metlágel Ágnes ügyvéd
székhely: 8083 Csákvár, Kálvária u. 55.
nyilvántartó szerve: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara
KASZ: 36061176

ABAI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Iktatószám:	ABA/1572-2 /2025
Iktatás dátuma:	2025 APR 17.
Előadó:	B. Cs. Melléklet:
Előírat:	