

Dr. Lakatos Irén egyéni ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz.6.
Tel: +36 20 9555 579
E-mail: drlakatosiren@gmail.com
Ügyszám: 5128/2025.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről
HEGEDŰS LÁSZLÓNÉ

95. szám alatti lakos – a továbbiakban, mint eladó

másrészről
ZSÁK GYÖZŐ FERENC

magyar állampolgár) 3013 Ecséd, Akácfa utca

nyilvántartásba vétel: Heves Vármegyei Kormányhivatal magyar állampolgár, földműves
számon nyilvántartásba vett őstermelők családi gazdaságának tagja)
3013 Ecséd, Akácfa utca 131/2. szám alatti lakos – a továbbiakban, mint vevő

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Az eladó tulajdonát képezi az Ecséd külterület 0138/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 4.8915 ha területű, 76.00 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan 1/1 tulajdoni hányada. Az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja az ingatlant a kölcsönösen kialakított 8.250.000,-Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázötvenezer forint vételárért, amely összeg a felek álláspontja szerint a forgalmi értékkel is egyező. A felek kijelentik, hogy a földnek az ügylet szerinti ellenértéke nem haladja meg a földnek 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét, valamint az ingatlanon nem található ültetvény, továbbá az ingatlanon nincs felépítmény vagy a földrésztlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.
- 2.) A felek egyezően kijelentik, hogy az 1.) pontban megjelölt teljes 8.250.000,-Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázötvenezer forint vételárát a vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizette az eladó kérése szerint az eladó lányának, Hegedűs Gabriellának az vezetett számú bankszámlájára. Az eladó kijelenti, hogy a vételárnak az általa az előzőekben megjelölt bankszámlára való átutalását a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el azzal, hogy a vételár a bankszámlán való jóváírással a vevő által megfizetettnek minősül.
- 3.) A szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon földhasználat áll fenn haszonbérlet jogcímen az ÁFB Mezőgazdasági Szövetkezet (székhely: 3013 Ecséd, Széltanya 0766/2 hrsz., Cg: 10-02-020610) haszonbérlet javára 2027. december 31. napjáig azzal, hogy a haszonbérleti díj évi 170.000,-Ft hektáronként. A haszonbérlettel terhelt átruházott ingatlant a vevő birtokba nem veheti. Az ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogának megszerzésével a vevő válik jogutódként haszonbérbeadóvá, és tulajdonosként húzza az ingatlan hányad hasznait, valamint viseli annak terheit figyelemmel a haszonbérlet jogi jellegére és tartalmára is. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 2025. évi haszonbérleti díj még az eladót illeti meg, és a vevőt 2026-tól illeti a haszonbérleti díj. A felek vállalják, hogy tájékoztatják a haszonbérletet a jelen szerződésről. A haszonbérletre figyelemmel a felek között tényleges birtokátruházásra nem kerül sor.
- 4.) Az eladó kijelenti, hogy az általa a jelen szerződéssel átruházott ingatlan tulajdoni hányad a 3.) pontban körülírt földhasználaton túl per-, teher- és igénymentes, melyért szavatosságot vállal. Az eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadot semminemű adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, vagy egyéb tartozás, ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher nem terheli, egyben az eladó a jelen szerződés aláírásával teljes szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan tulajdoni hányadon harmadik személynek nincs olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná a törvényes rendelkezéseken túlmenően.
- 5.) A szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, hogy a jelen szerződésük egymás között hatályát veszíti és további joghatás kiváltására nem alkalmas abban az esetben, ha a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-ában meghatározott, a vevőt megelőző sorrendben vagy ranghelyen lévő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát határidőben érvényesen gyakorolja és a mezőgazdasági igazgatási szerv ezzel a harmadik személlyel hagyja jóvá a szerződést tekintettel arra, hogy ebben az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe ezen elővásárlásra jogosult lép. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés szerinti vevő és a vele azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára egyaránt hozhatna jóváhagyó döntést, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés szerinti vevővel hagyja jóvá a szerződést. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyását nem adja meg, vagy a szerződést harmadik személlyel hagyja jóvá, úgy a jelen szerződés teljesítése a jelen felek között nem követelhető, a szerződés hatályát veszti, a felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítására, és kötelesek egymással teljeskörűen elszámolni a jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételét követő 8 napon belül.

Hegedűs Lászlóné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő


dr. Lakatos Irén ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Adósz.: 48126274-1-30
KASZ: 36064324

Az elszámolás körében az eladó köteles a 8.250.000,-Ft összegű vételárat visszafizetni a vevőnek. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a jóváhagyás elmaradásának indoka ezt lehetővé teszi, úgy a szerződést ismételtelen megkötik.

6.) A szerződő felek tájékoztatást kaptak arról is, hogy a Földforgalmi tv. 21. §-a szerint 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 21. §. (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - 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. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi tv. végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

7.) Az eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Ecséd külterület 0138/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba és az eladó javára bejegyzett tulajdonjog törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból a jelen szerződésen alapulóan, a vevő pedig kéri tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén. A szerződő felek kéri az illetékes Kormányhivatal földhivatali osztályát, hogy az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdésében alapján – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítése mellett – az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző/törölő határozatot számukra kézbesíteni szíveskedjék lakcímükre.

8.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. §-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba, a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő termőföldek együttesen nem haladják meg a 300 ha nagyságú korlátozást (földszerzési maximum), továbbá a birtokában lévő földek területnagyságának a beszámításával az 1200 ha nagyságú korlátozást (birtokmaximum). A vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – az adásvételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen földvédelmi bírságot vele szemben nem szabott ki, jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn, nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), és a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - végleges döntésében bírságot vele szemben nem szabott ki.

9.) A vevő a Földforgalmi tv. 13. §. – 14. §-a alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a tulajdonába kerülő termőföld tulajdoni hányad használatba vételét követően – törvényi kivételektől eltekintve – annak használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek. A vevő vállalja, hogy a földet a használatbavétel időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Nyilatkozik továbbá az adásvétellel kapcsolatosan, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal. A vevő kijelenti, hogy az ecsédi 0138/3 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. c) pontja szerint elővásárlásra jogosult helyben lakó szomszéd földművesként, mert tulajdonát képezi az ecsédi 0138/4 hrsz-ú ingatlan, továbbá a 18. § (4) bek. a) pontja szerint is elővásárlásra jogosult, mert több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.

10.) Az eladó és a vevő megbízást és meghatalmazást adnak dr. Lakatos Irén egyéni ügyvéd (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6., kamarai azonosító szám: 36064324) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos teljes körű eljárásra. A megbízás és meghatalmazás kiterjed a hatósági eljárásban az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnél, az illetékes jegyzőnél és a helyi földbizottságnál való képviselőre is. A megbízott ügyvéd a megbízást és a képviselői jogot jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. A felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi megbízás nem terjed ki adó- és illetékügyi tanácsadásra, képviselőre és eljárásra.

11.) A szerződő felek a jelen okiratot megbízási szerződésként és tényvázlatként is elfogadják, és a szerződés aláírásával elismerik és igazolják, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötése előtt részükre a kellő tájékoztatást teljes körűen megadta a jogügyletre vonatkozóan. Elismerik, hogy eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást adott részükre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági

Hegedűs Lászlóné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

dr. Lakatos Irén ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Adosz.: 48126274-1-30
KASZ: 36064324

földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény jelen jogügyletet érintő rendelkezéseiről, és külön felhívta a figyelmüket az elővásárlási jogok szabályaira, továbbá a jogügyletbe kötődő eljárás szabályokra, a hatósági jóváhagyás szabályaira, szükségességére.

Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket arról is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése ellen csak bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető. Tájékoztatta a feleket arról, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a hatósági eljárás minimum 3-4 hónapot vesz igénybe, mely idő alatt mind a felek élethelyzetében, mind az ingatlan tulajdoni hányadok terheiben, valamint a vonatkozó jogszabályokban még kellő gondosság tanúsítása esetén is előre nem látható változás következhet be, melynek kockázatát a szerződő felek maguk viselik. A vevő külön tájékoztatást kapott arról, hogy saját kockázata körébe tartozik a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költség viselése abban az esetben, ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv más elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá a jelen adásvételt. Tájékoztatta a feleket továbbá a felmerülő költségekről, a jogügylettel kapcsolatos kockázatokról, valamint személyes adatainak az általa történő kezelésére vonatkozó szabályokról, az erre vonatkozó ügyvédi kötelezettségről (Üttv., Infotv., Pmt.). A felek tájékoztatást kaptak arról is, hogy ha a mezőgazdasági igazgatási szerv végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, akkor ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

12.) A vevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötéssel és tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségek őt terhelik. A vagyónátruházási illeték szabályairól való tájékoztatás után a vevő nyilatkozik és vállalja, miszerint az általa a jelen szerződéssel ellenérték fejében megszerzett ecsédi 0138/3 hrsz-ú ingatlant a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Erre figyelemmel a visszerthes vagyonszerzési illeték kiszabásánál a vevő kéri az Itv. 26.§ (1) bek. p) pontjában írt illetékmentességi kedvezmény alkalmazását. A vevő az Itv. 26. § (18a) bekezdéséről való tájékoztatása után nyilatkozik, hogy az (1) bek. p) pont szerinti feltételek esetében fennállnak, és vállalja a feltételek betartását. A vevő tudomásul veszi, hogy ha a mentesség feltételeit nem tartja be, úgy az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. Az eladó tudomásul veszi, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény rendelkezései szerint az esetleges adóbevallási- és fizetési kötelezettség teljesítése az ő személyes kötelezettsége a vonatkozó jogszabályi előírások szerint.

13.) A felek kijelentik, hogy magyarországi lakóhellyel rendelkező magyar állampolgárok, szerződéskötési és jognyilatkozattételi képességük semmi módon nem korlátozott. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés teljeskörűen tartalmazza ügyleti akaratukat, eljáró ügyvéd minden megállapodásukat, a felek által lényegesnek ítélt kérdéseket helyesen rögzítette. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, 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, és a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak, melyeket a felek magukra nézve kötelezőnek ismernek el.

A jelen szerződést a felek elolvasás, megmagyarázás, értelmezés és kellő tájékoztatás után, mint az általuk előadott tényeket mindenben kiterjedően tartalmazó, és ügyleti akaratukkal mindenben megegyező megállapodást ellenjegyző ügyvéd előtt saját kezűleg jóváhagyólag írták alá 7 (hét) eredeti példányban, melyből 1 (egy) példány biztonsági okmányon készült. A felek elismerik a szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét is.

Hatvan, 2025. április 8.

Hegedűs Lászlóné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

Ellenjegyzem:
Hatvan, 2025. április 8.


dr. Lakatos Irén
ügyvéd

Záradék

Kormányzati Portálon való közzététel napja: 2025.04.23

Közlésének napja: 2025.04.24

Elfogadó Nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő első napja 2025.04.24 utolsó napja 2025.05.23

E határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról való levétel napja: 2025.05.26

Az elektronikus közzététel megtörtént!

dr. Lakatos Irén ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz. 6.
Adósz.: 48126274-1-30
KASZ: 36064324



Subject 5
The following table shows the number of
subjects who completed the study at each
time point. The number of subjects who
completed the study at each time point is
shown in parentheses.