

Dr. Lakatos Irén egyéni ügyvéd
3000 Hatvan, Kossuth tér 20. fsz.6.
Tel: +36 20 9555 579
E-mail: drlakatosiren@gmail.com
Ügyszám: 5139/2025.

Adásvételi szerződés

Amely létrejött egyrészről
HEGEDŰS ZOLTÁN JÁNOSNÉ

Kossuth Lajos út 183. szám alatti lakos – a továbbiakban, mint **eladó**

másrészről
ZSÁK GYÖZŐ FERENC szn

magyar állampolgár, földműves
nyilvántartásba vétel: Heves Vármegyei Kormányhivatal, agrárkamrai nyilvántartási száma:
számom 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 0152/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 11.2033 ha területű, 47.05 AK értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan mindösszesen 2063/3493-ad tulajdoni hányada. A felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megvásárolja ezen 2063/3493-ad ingatlan tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint vételárért, amely összeg a felek álláspontja szerint a forgalmi értékkel is egyező. A felek a vételár megállapításánál figyelembe vették, hogy az ingatlan igen rossz adottságú és termőképességű, erodált, erősen lejtős nyugat-keleti irányban (10-12 fok), és aranykorona átlaga igen alacsony, 4.19 AK hektáronként 7.minősítési osztállyal. 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 földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény.

2.) A felek megállapodnak abban, hogy az 1.) pontban megjelölt teljes 4.000.000,-Ft, azaz Négymillió forint vételárat a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizeti az eladó kérése szerint az eladó lányának, Lenkeiné Hegedűs Ritának azl vezett 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 jogcímén 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 100.000,-Ft. A haszonbérlettel terhelt átruházott ingatlan tulajdoni hányadot 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 már a vevőt illeti meg. A felek vállalják, hogy tájékoztatják a haszonbérlet 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 CXII. 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.

Hegedűs Zoltán Jánosné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

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

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 mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának a kézhezvételét követő 8 napon belül. Az elszámolás körében az eladó köteles a 4.000.000,-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 adásvételi tárgyat képező Ecséd külterület 0152/2 hrsz-ú ingatlan mindösszesen 2063/3493-ad tulajdoni hányadának a tulajdonjoga adásvétel jogcímén a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba és az eladó javára bejegyzett tulajdonjog törülésre 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) bekezdésébe alapján – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítése mellett – az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző/törölő határozatot számukra kézbesíteni szíveskedjék lakcímkükre.

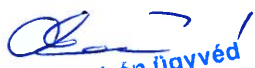
8.) A vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv 16. §.-ában meghatározott földszerzési és birtokmaximum korlátozásba, a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett termőfölddel együtt a már tulajdonában és használatában lévő termőföldek együttesen nem haladják meg a 300 ha nagyságú 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 adásvételi 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 0152/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d) pontja szerint elővásárlásra jogosult helyben lakó földművesként, 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 eljárás lebonyolítására. 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.

Hégedűs Zoltán Jánosné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő


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

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 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 eljárási 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 vagyonátruházási illeték szabályairól való tájékoztatás után a vevő nyilatkozik és vállalja, miszerint az általa a jelen szerződéssel ellenérték fejében megszerzett ecsédi 0152/2 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. május 27.

Hegedűs Zoltán Jánosné
eladó

Zsák Győző Ferenc
vevő

Ellenjegyzem:
Hatvan, 2025. május 27.

dr. Lakatos Irén
ügyvéd

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

Záradék

Kormányzati Portálon való közzététel napja: 2025. 06. 12

Közlésének napja: 2025. 06. 13

Elfogadó Nyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő első napja: 2025. 06. 13 utolsó napja: 2025. 07. 14

E határidő jogvesztő!

Kormányzati portálról való levétel napja: 2025. 07. 15

Az elektronikus közzététel megtörtént!