

Adásvételi szerződés

Tolna Megyei Földhivatal
Földhivatali Főosztály
Előadó: **PALOTI**
2025 APR 04

Amely létrejött egyrészről **Lampek Zoltán** sz. Lampek Zoltán (.....), an.:
Szem. szám: Adóazonosító jele: magyar állampolgár) 7130 Tolna,
Dózsa György u. 6. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: **eladó**),

másrészről **Geisz János** sz. Geisz János (.....), an.: Szem. szám:
Adóazonosító jele: Földműves nyilvántartási szám: Szekszárdi Járási Hivatal
Földhivatali Osztály 510067/2014, ÖCSG szám: OCSG-00067607, Agrárkamrai nyilvántartási szám:
S705600505619, Felír: AA0044547) 7056 Szedres, Hunyadi u. 14. szám alatti lakos, mint **vevő** (a
továbbiakban: **vevő**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ **Eladó** az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi állapota szerint eladja **vevő** megvásárolja eladó **2524/3635**
arányú tulajdonát képező a(z) **tengelicí** ingatlan-nyilvántartásban **0210/29 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1 ha**
5467 m2 területű, **36,35 AK értékű „szántó”** művelési ágú külterületi ingatlant (továbbiakban: ingatlan) a
kölcsonösen kialakított **4.200.000,-Ft**, azaz Négymillió-kettőszázezer forint vételár ellenében.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan elidegenítésével kapcsolatosan más személlyel semmilyen nyilatkozatot
nem tett, az elidegenítésre vonatkozóan okiratot nem írt alá.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlan vételárát **vevő a hatósági jóváhagyást követő 8 (nyolc) napon**
belül átutalással fizeti meg Lampek Zoltán eladó rendelkezése szerint az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett
számú számlájára, mely összeg átvételét eladó minden továbbnyilatkozat
aláírása nélkül az összegnek a megadott bankszámlaszámra történő utalásával egyidejűleg ismeri el és
nyugtázza.

Vevő kijelenti és egyben vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeként a mező- és
erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (1) bekezdésben előírt 2014.
május 1-től hatályos szabályainak a betartását, nevezetesen, hogy – ide nem értve a 10. §. (3)
bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket –, hogy haszonbérlet lejártá után, új
haszonbérleti szerződést nem köt a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és
ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a
tulajdonszerzés időpontjából számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével –
más célra nem hasznosítja.

A földforgalmi törvény 2014. május 1-től hatályos 14. §. (1) bekezdésére tekintettel Vevő
nyilatkozik arról, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen
korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a
továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem
állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra az ingatlanhatóság által vezetett földhasználati
nyilvántartásban bejelentett földhasználó nincs bejegyezve, mind ettől függetlenül vevő nyilatkozik –
amennyiben mégis fennállna az ingatlan vonatkozásában bármilyen földhasználat - kötelezettséget vállal
arra, hogy az adásvétel tárgyában kötött, a termőföld használatára vonatkozó földhasználati jogviszony
időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően eleget tesz a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés
a.) és b.) pontjában foglaltaknak és 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 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével –
más célra nem hasznosítja.

Lampek Zoltán
eladó

Geisz János
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

Vevő kijelenti, hogy az **1./ pontban megjelölt ingatlan** vonatkozásában a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013 évi CXXII tv. 18 § (1) e.) pontja szerinti olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, illeti meg és gyakorolja elővásárlási jog, továbbá a fenti jogosulti csoporton belül a 18. § (4) bekezdés a) pontjában meghatározott ranghelyen fennálló elővásárlási jogra jogosultnak minősül, mert legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja ÖCSG szám: OCSG-00067607) és illeti meg elővásárlási jog.

3./ Az eladó tájékoztatja a vevőt arról, hogy az ingatlan mezőgazdasági művelésre alkalmas jelen állapotában, **vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette**, állapotát a vételárral arányban állónak fogadja el.

4./ A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlant 414 m²-re az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékgig terhes, ezt meghaladóan az ingatlan teljes egészében per-, igény- és tehermentes, azt köztartozás vagy más tartozás nem terheli, azokra vonatkozóan harmadik személynek olyan joga nincs, amely a vevő tulajdonszerzését vagy birtokbalépését kizárná, vagy korlátozná.

5./ A vevő, a teljes vételár megfizetésének időpontjától kezdve viseli az ingatlan fenntartásával járó valamennyi terhet, illetőleg húzza annak hasznát. A kárveszély a birtokbaadással egyidejűleg száll át a vevőre.

Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában lévő földterület nagysága nem haladja meg – beleértve ebbe a vevő tulajdonában és használatában lévő részarány tulajdoni hányadokat is - a 300 ha-t és a használatában lévő földterület nagysága nem haladja meg 1200 ha birtokmaximumot.

A vevő kijelenti, hogy **részarány-tulajdon** megszerzése esetében a tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege **nem haladja meg a 6000-t.**

6./ Az eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg – külön ügyvéd által ellenjegyzett okiratban - **feltétlen, végérvényes és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő 2524/3635 arányú tulajdonjoga – saját 2524/3635 arányú tulajdonjogának törlésével egyidejűleg a(z) s tengelici ingatlan-nyilvántartásban 0210/29 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 5467 m² területű, 36,35 AK értékű „szántó” művelési ágú külterületi ingatlanra (továbbiakban: ingatlan), az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, egyebekben szerződő felek kéri a Földhivalt, hogy az ingatlanra a vevő javára, hat hónapos időtartamra a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az illetékes földhivatal felfüggeszti, továbbá felek kéri az eljáró illetékes földhivalt, hogy a 2021. évi Inyvt. 48. § (1) bek. a) pontja alapján a teljes vételár meg nem fizetése esetén a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot hat hónap elteltével törölje az ingatlan-nyilvántartásból.**

Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg a bejegyzési engedélyt a **Kiss Ügyvédi Irodában** (7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.) letétbe helyezi a 4 (négy) db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az 1/ pontban megjelölt Ingatlan egészéhez viszonyított 2524/3635 tulajdoni hányada vonatkozásában – adásvétel jogcímén – bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba, minden tehertől mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

Lampek Zoltán
eladó

Geisz János
vevő

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd

KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

Vevő tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogának bejegyzésére, illetőleg az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtására csak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben és az ennek végrehajtásához kapcsolódó más jogszabályokban foglalt az adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése után kerülhet sor.

7./ Az eladó kijelenti, hogy **magyar állampolgár** és rendelkezési joga korlátozás alatt nem áll.

Vevő kijelenti, hogy **magyar állampolgár** és jelen adásvétel ingatlanszerzési korlátozásba nem ütközik. Kijelentik, hogy szerződéses nyilatkozataikat büntető és polgári jogi felelősségük tudatában szabad akaratukból tették, és ezen nyilatkozataik valódiságáért a jogi felelősséget vállalják.

8./ Az ingatlan átadásával kapcsolatos költségeket az eladók, míg az átvételével kapcsolatos költségeket a **vevő** tartozik viselni azzal, hogy **vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. (1.) bek. p) pontja alapján mentes az illetékfizetés kötelezettség alól.**

9./ Szerződő felek egyebekben a Ptk. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló tv. rendelkezéseit tekintik irányadónak.

10./ Szerződő felek ezennel **meghatalmazzák Vesztergombiné dr. Kiss Edit ügyvédet** (7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.), hogy őket a jelen adásvétellel kapcsolatos ügyeikben, az illetékes Járási Földhivatal előtti és a kifüggesztéssel kapcsolatos valamennyi eljárásban az Ügyvédi Törvényben írt teljes jogkörrel képviselje. **Vesztergombiné dr. Kiss Edit ügyvéd** kijelenti, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a megbízást elfogadja, a megbízást ellátja.

Jelen adásvételi szerződés **7 (hét) eredeti** - amelyből **1 (egy) példány Ftv 8.§-ban** előírt biztonsági kellékekkel ellátott papíralapú okmányon készült - aláírt példányban készült, melyet elolvastunk, tartalmát megértettük, a szerződésben rögzített ránk vonatkozó adatokat – így különösen a bankszámlaszámot - ellenőriztük, és azt, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírjuk.

Szekszárd, 2025. március 28.

.....
Lampek Zoltán
eladó

.....
Geisz János
vevő

Az okiratot szerkesztettem és Szekszárdon, 2025. március 28. napján ellenjegyzem.

Vesztergombiné dr. Kiss Edit
ügyvéd
KASZ: 36071336

KISS ÜGYVÉDI IRODA
Vesztergombiné dr. Kiss Edit
KASZ: 36071336
7100 Szekszárd, Arany J. u. 13.

Közvetítési napja: 2025.04.15

A jognyilatkozat megkötésére nyitva álló határidő

első napja: 2025.04.16,

utolsó napja: 2025.05.15. Ez a határidő jogvesztő.



Tolnai János
JEGYZŐ