

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
2026. JÚL 29. 589776

Alulírott Simon Mihály sz.n.: /szül.: anyja neve: sz.sz.: adóaz.:
magyar állampolgár/ 2421 Nagyvenyim, Bocskai utca 13. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészt
Molnár Tamás sz.n.: /szül.: anyja neve: sz.sz.: adóaz.:
állampolgársága: magyar, agrárkamrai azonosító szám: / 1137 Budapest, Katona József utca 26. 1. em. 6. ajtó alatti lakos, mint
vevő (a továbbiakban: Vevő) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Nagyvenyim külterület 0204/42 hrsz. alatt felvett, természetben 2421 Nagyvenyim, „címképzés alatt” található 2 ha 8446 m² területű, 90,58 AK értékű, „szántó és út” művelési ágú ingatlan. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra haszonbérleti szerződés alapján 2030.12.31. napjáig Fekecs Zoltán Norbert, 2421 Nagyvenyim, Bocskai utca 21. szám alatti lakos használatában áll évi 85.000.-Ft / ha haszonbérleti díjért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra egyéb haszonbérlet szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn az itt írt haszonbérletet meghaladóan. Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon túl más jogszabályban vagy szerződésben alapuló elővásárlási jog nem áll fenn. Az ingatlan tehermentes.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékával együtt.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányad vételárát - a kölcsönös alkat követően - összesen 11.000.000.-Ft, azaz tizenegymillió forintban határozzák meg, amely a földterület értékével megegyező, mivel az ingatlanon sem ültetvény, sem épület, sem agrotechnikai berendezés nincs. Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:
Vevő 1.000.000.-Ft összegű vételár-részt a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően banki átutalással megfizetett az Eladó rendelkezése szerint Simon Zoltán Erste Bank által vezetett számu bankszámlájára, aki annak jóváírásáról meggyőződött.
Szerződő felek ezen összeget foglalónak tekintik, eladó azt kifejezetten foglalóként vette át, míg a vevő azt foglalóként adta át. Szerződő Felek a foglaló jogi természetével, illetve minőségével tisztában vannak, tehát ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.
Amennyiben az alább részletezett okokból nem a jelen szerződésben nevezett vevővel jön létre érvényesen a szerződés, akkor azt követő 15 napon belül köteles a jelen szerződésben nevezett Vevőnek visszafizetni az eladó a 1.000.000.-Ft-ot, hogy a meghatalmazott jogi képviselő kézhöz veszi a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, mely szerint a jelen szerződést jogerős határozattal nem a felek közti viszonyban hagyták jóvá.
Vevő a fennmaradó 10.000.000.-Ft azaz tízmillió forint vételár-részt azt követő 15 napon belül köteles Eladó rendelkezése szerint Simon Zoltán Erste Bank által vezetett számu számlájára átutalással megfizetni, hogy Vevő vagy képviseletében eljáró jogi képviselő értesítést kap, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerős határozattal jóváhagyta. Eladó ezen számlára történő teljesítést kifejezetten kéri és elfogadja, azt saját kezéhez történő teljesítésnek tekint. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekműködés igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 20 % azaz húsz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a másik félnek.

4./ Vevő kijelenti, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, ezért földművesnek minősül.
Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlanok fekvése szerinti települési Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultat megelőző elővásárlási jog jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jog jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlan tulajdonosként birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan használni és köteles a terheit és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlanral kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége is. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételre tekintettel, hogy a 2026. évre járó haszonbérleti díj az Eladót illeti időarányosan a vételár megfizetésének napjáig terjedő időre, azt követően pedig már a Vevőt. A tulajdonos személyében bekövetkező változással az 1./ pontban foglalt haszonbérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a Vevő, mint új tulajdonos lép az eladó, mint bérbeadó helyébe. Vevő tudomásul veszi a haszonbérleti szerződésben foglalt jogokat és a kötelezettségeket, azokat magára nézve kötelező érvényűnek elfogadja.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kéri, továbbá a Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Nagyvenyim külterület 0204/42 hrsz.-ú ingatlan eladó tulajdonát képező 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Molnár Tamás Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát a jelen szerződés ingatlanügyi hatósághoz való benyújtását követő hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlesre kerül.

Felek közösen kéri, továbbá Eladó ezenen feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára Molnár Tamás Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 3./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél 5 darab eredeti példányban letétbe helyezett

- adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az okírszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetését követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben az drendliroda@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlanon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan 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 más célra nem hasznosítja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 14. § szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatát járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak dr. Endl Gábor István ügyvéd (szh.: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 2. fsz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanhoz kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzététel eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőükkal, aki a meghatalmazást, megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos viták eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Dunaújvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, ügyvédi díjat, a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező mezőgazdasági tevékenységet végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlant és vállalja, hogy azt a birtokbaadás napjától legalább 5 évig mezőgazdasági célra hasznosítja, el nem idegeníti, művelésből ki nem vonja. Erre tekintettel az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg vevőt. Erre tekintettel kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy a termőföld ingatlanon való tulajdonszerzése miatt az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt alkalmazza. Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onva.nav.gov.hu/#/login> felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviselőt nem lát el.

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a használatában lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező termőfölddel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektár nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségeikről, ezt a felek megértették. Vevő az Szja tv. 1. számú mellékletének 9.5. pontjában foglaltak ismeretében nyilatkozik, hogy az Szja tv. 1. számú melléklet 9.5.1. a.) pontban foglalt feltételeknek megfelel, a jelen okirattal kötelezi magát, hogy az 1./ pontban írt ingatlant a használatát lejárta követő december 31-től egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként legalább 5 évig hasznosítja, eladó pedig kijelenti, hogy élni kíván az ebből származó jövedelem 200.000,-Ft-ig terjedő részének adó alóli mentességével, amelyet 2026. évi SZJA bevallásában feltüntet. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 10.600,-Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjat ő köteles viselni és köteles azt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megfizetni.

15./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Az előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, az utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Felek egyhangúlag nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásakor a szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

16./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmodosításra irányuló kifejezett akaratral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlatot is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

Felek a jelen kettő oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Dunaújvárosban, 2026. július 21. napján

Simon Mihály Eladó

Molnár Tamás Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2026. július 21. napján

Dr. Endl Gábor István ügyvéd (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)

Zárda
Készítetel napja: 2026. július 30.
Jogvesztő határidő első és utolsó
2026. 07. 31. - 2026. 08. 31.
E határidő jogvesztő!



2

Tamásné dr. Gécs Anita
jegyző