

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 JÚL 29.

589777

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd

8000 Székesfehérvár,
Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
Tel.: +36 22/385-148
E-mail: dr.hegyitamas@t-online.hu

amely létrejött egyrészről

Kratancsik László Alfrédné (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____,

adóazonosító jele: _____, lakcíme: 2481 Velence, Bercsényi Miklós utca 28.),

Nyári Kornél (születési neve: _____, születési helye, ideje: Székesfehérvár,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,

lakcíme: 2477 Vereb, Fő út 26.),

Nyári Katalin (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,

lakcíme: 2500 Esztergom, Béke tér 50. 1. em. 4. ajtó),

Nyári Hanna (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,

lakcíme: 2477 Vereb, Fő út 26.),

Nyári Hajnalka (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,

lakcíme: 2481 Velence, Bercsényi Miklós utca 28.) és

Nyári Ferenc (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____,

lakcíme: 2481 Velence, Bercsényi Miklós utca 28.),

mint **eladók** (továbbiakban: eladók),

másrészről

Katona Ferenc Gábor (születési neve: _____, születési helye, ideje: _____,

, anyja neve: _____, személyi azonosító jele: _____,

, adóazonosító jele: _____, lakcíme: 8097 Nadap, Haladás út 7.),

mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között, az alulírt helyen és napon az alábbiak szerint:

1.1. Szerződő felek megállapítják, hogy Kratancsik László Alfrédné eladónak összesen 10/20-ad, Nyári Kornél, Nyári Katalin, Nyári Hanna, Nyári Hajnalka és Nyári Ferenc eladóknak összesen 2/20 - 2/20 - 2/20 - 2/20 -2/20-ad tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Vereb zártkert 1228/24 helyrajzi szám** alatt felvett, szántó művelési ágú, 4. minőségi osztályú, 1162 m² térmértékkel nyilvántartott, 3,23 AK értékű ingatlan.

1.2. Az e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az 1.1. pontban írt ingatlan tehermentes, az ingatlanra vonatkozó széljegy nincs feltüntetve.

A felek az ingatlant közösen megtekintették, annak állapotát és határait maradéktalanul megismerték. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény és az ingatlan forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

1.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy az 1.1. pontban meghatározott föld tulajdonjogát a vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint a további hatályos jogszabályok rendelkezése szerint **szerkezheti meg**.

Az eladók kötelesek a jelen adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából. A felek tudomással

Kéjegyek:

Kratancsik László Alfrédné
eladó

Nyári Kornél
eladó

Nyári Katalin
eladó

Nyári Hanna
eladó

Nyári Hajnalka
eladó

Nyári Ferenc
eladó

Katona Ferenc Gábor
vevő

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

bírnak arról, hogy az 1.1. pontban meghatározott föld tulajdonjogának megszerzéséhez mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

- 1.4. A felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés **akkor lép hatályba**, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést a vevővel jóváhagyja. A hatályba lépés napja a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának véglegessé válásának napja.
- 1.5. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján, mint olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, **elővásárlás jog illeti meg.**

A vevő nyilatkozik arról, hogy a fenti jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv. 18. §-ának (4) bekezdés a) pontja szerint, mint az OCSG-00004044 számú őstermelők családi gazdaságának tagját, elővásárlási jog illeti meg.

A vevő tulajdonszerzési és elővásárlási jogosultságát bizonyító okiratok, azaz a vevő lakcímét igazoló hatósági igazolvány másolata, az őstermelők családi gazdaságára vonatkozó hatósági bizonyítvány másolata, valamint a 8.1. pont szerinti földműves nyilvántartásba vételről rendelkező határozat másolata a jelen adásvételi szerződés mellékletét képezik.

- 1.6. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján az adásvétel tárgyát képező ingatlant érintő jogvédelmi eszközt a jelen adásvételi szerződés aláírásáig nem vezetett be.
2. Az **eladók eladják, a vevő pedig megveszi** az eladóktól az 1.1. pontban megjelölt ingatlan egészét minden tehertől mentesen, a jelenlegi és a felek által megtekintett jelenlegi állapotában.
- 3.1. Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan kölcsönösen kialakított **vételárát** – figyelembe véve a forgalmi viszonyokat – 400.000,- Ft-ban, azaz Négyszázezer forintban állapítják meg.
- 3.2. A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a 3.1. pontban írt vételárát a jelen adásvételi szerződés 1.4. pontjában írt hatályba lépésének napjától számított 15 napon belül köteles megfizetni az eladók részére
- Kratancsik László Alfrédné eladónak 200.000,- Ft, azaz Kettőszázezer forint összegben – Kratancsik László Alfrédné eladó kifejezett rendelkezése szerint – Nyári Hajnalka eladó MBH Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján,
 - Nyári Kornél eladónak 40.000,- Ft, azaz Negyvenezer forint összegben az OTP Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján,
 - Nyári Katalin eladónak 40.000,- Ft, azaz Negyvenezer forint összegben a Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján,
 - Nyári Hanna eladónak 40.000,- Ft, azaz Negyvenezer forint összegben az MBH Bank Nyrt. által vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján,

Kézfegyek:

Kratancsik László Alfrédné
eladó

Nyári Kornél
eladó

Nyári Katalin
eladó

Nyári Hanna
eladó

Nyári Hajnalka
eladó

Nyári Ferenc
eladó

Katona Ferenc Gábor
vevő

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

- Nyári Hajnalka eladónak 40.000,- Ft. azaz Negyvenezer forint összegben az MBH Bank Nyrt. által vezetett zámú bankszámlájára történő átutalás útján, míg
- Nyári Ferenc eladónak 40.000,- Ft. azaz Negyvenezer forint összegben – Nyári Ferenc eladó kifejezett rendelkezése szerint – Nyári Hajnalka eladó MBH Bank Nyrt. által vezetett zámú bankszámlájára történő átutalás útján.

Az eladók kijelentik, hogy a vételár fentiek szerinti átutalását elfogadják, és a fenti bankszámlákra történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Az átutalás útján teljesítésre kerülő fizetés a vevő részéről akkor tekintendő teljesítettnek, amikor a vételár teljes összege a fenti bankszámlákon jóváírásra kerül.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti vételár átvételét annak megfizetésétől számított 5 (öt) napon belül eljáró ügyvéd felé írásbeli nyilatkozatukkal igazolják, és ezzel hozzájárulnak a 7. pont szerint letétbe helyezett hozzájáruló nyilatkozat illetékes ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásához.

4. Az eladók a jelen szerződés alapján az 1.1. pontban írt ingatlan **birtokának vevő részére történő átruházására** a szerződés 1.4. pontban írt hatályba lépésének napjától számított 15 napon belül, de csak a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kötelesek az ingatlan rendezett, rendeltetésszerű használatra és mezőgazdasági művelésre alkalmas állapotában, és a vevő ezen időponttól kezdődően szerzi meg az ingatlan birtokát, és viseli annak használatával, fenntartásával és kezelésével kapcsolatos költségeket, a birtokátruházást követően esedékessé váló adó- és a közterheket, valamint szedheti annak hasznait, és viseli a kárveszélyt.

5. Az eladók kijelentik, hogy az 1.1. pontban írt ingatlan per-, igény- és tehermentességéért **szavatosságot vállalnak** és kijelentik, hogy semminemű adó-, adók módjára behajtandó köztartozás nem áll fenn az ingatlanra vonatkozóan.

Az eladók nyilatkoznak arról is, hogy más személynek nincsen olyan joga, vagy igénye, amely a jelen jogügylet törvényes akadályát képezné.

Az eladók kijelentik továbbá, hogy az 1.1. pontban meghatározott ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.

6. Az eladók kijelentik, hogy a 3.1. pontban meghatározott teljes vételár megfizetéséig a **tulajdonjogukat fenntartják** a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanra.

A felek egybehangzó rendelkezése szerint az 1.1. pontban írt ingatlanra a vevő kizárólagos tulajdonjoga a 3.1. pontban írt teljes vételár megfizetését követően a 7. pontban foglaltak szerint kiadásra kerülő – eljáró ügyvédnél a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezett – ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott hozzájáruló nyilatkozat alapján kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén minden teherrel mentesen, az eladók 1.1. pontban írt ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlésével egyidejűleg.

A felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, egyben a felek közösen kéri, hogy a jelen adásvételi szerződés 1.4. pontban írtak szerinti hatályba lépését követően a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és az eladó tulajdonjogának törléséhez való hozzájáruló nyilatkozat (továbbiakban: hozzájáruló nyilatkozat) benyújtásáig, legfeljebb azonban a

Kézfegyek:

Kratancsik László Alfrédné
eladó

Nyári Kornél
eladó

Nyári Katalin
eladó

Nyári Hanna
eladó

Nyári Hajnalka
eladó

Nyári Ferenc
eladó

Katona Ferenc Gábor
vevő

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltéig a vevő javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban írt ingatlan egészére.

7. A felek, mint letevők a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **ügyvédi letétbe helyezik** a hozzájáruló nyilatkozatot öt eredeti példányban azzal a rendelkezéssel, hogy eljáró ügyvéd azokat abban az esetben jogosult és köteles a felek részére kiadni, valamint az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani, amennyiben a jelen adásvételi szerződés az 1.4. pontban írtak szerint hatályba lép, és
- a) az eladók eljáró ügyvéd által megszerkesztett nyilatkozat aláírásával és dr.hegyitamas@t-online.hu e-mail címére történő megküldésével vagy eredeti példányának eljáró ügyvéd részére történő átadásával igazolják a 3.1. pontban írt teljes vételár teljesítését, ennek hiányában
 - b) a vevő a teljes vételárnak az eladók javára a 3.2. pontban írtak szerinti visszavonhatatlan átutalását eljáró ügyvéd részére eredeti banki nyilatkozattal igazolja.

Amennyiben az eladók végleges döntést tartalmazó eredeti közokirattal igazolják, hogy a jelen adásvételi szerződés jóváhagyását a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadta, úgy eljáró ügyvéd köteles a letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó valamennyi eredeti hozzájáruló nyilatkozatot részükre kiadni. Az eladók egyebekben – a jelen szerződésnek a szerződésben biztosított elállási jog gyakorlása útján történő megszüntetése hitelt érdemlő igazolása kivételével – a letétet egyoldalúan nem vonhatják vissza.

A felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos költségeket (különösen tulajdoni lap díja, postaköltség, ügyvédi díj) teljes egészében a vevő viseli és ezen költségeket haladéktalanul köteles a jogosult részére megfizetni.

8. A vevő a Földforgalmi tv. alapján az alábbi **nyilatkozatokat teszi**:
- 8.1. A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5. §-ának 7. pontja szerint **földművesnek** minősül, mivel őt a Székesfehérvári Járási Földhivatal 510850/2014.07.11. számú határozattal földművesként nyilvántartásba vette.
 - 8.2. A vevő vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **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. §-ának (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - 8.3. A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló **földhasználati jogviszony**
 - a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és
 - b) megszűnését követő időre a 8.2. pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
 - 8.4. A vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**).
 - 8.5. A vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a **szerzési korlátozások megkerülésére** irányuló jogügyletet kötött.
 - 8.6. A vevő kijelenti, hogy az 1.1. pontban írt ingatlan megszerzésével – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a tulajdonában lévő összes termőföld nem haladja meg a 300 hektár mértéket (**földszerzési maximumot**).

Kézfegyek:

Kratancsik László Alfrédné
eladó

Nyári Kornél
eladó

Nyári Katalin
eladó

Nyári Hanna
eladó

Nyári Hajnalka
eladó

Nyári Ferenc
eladó

Katona Ferenc Gábor
vevő

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

A vevő kijelenti, hogy a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési **Kamarában** tagsági viszonnal rendelkezik, agrárkamarai nyilvántartási száma S809700124965-01.

- 8.8. A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik arról, hogy **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.
9. A vevő kijelenti, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) szerinti kötelezettségeit megismerte.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

Mindezek alapján a vevő a jogkövetkezmények ismeretében kéri az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján a jelen jogügylet visszerthes vagyónátruházási **illeték** alóli mentességének érvényesítését.

A vevő illetékmentességre vonatkozó nyilatkozatát a jelen szerződés mellékletét képező adóhatósági adatlap tartalmazni fogja.

A felek tudomással bírnak arról is, hogy az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet alapján az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a vevő viseli.

10. Az eladók eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján tudomással bírnak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. alapján e jogügyletből származó jövedelmük után fennálló **adókötelezettségükről**, amit személyesen teljesítenek.
11. Felek a Ptk. 6:213. §-a alapján **elállási jogot** kötnek ki az eladók javára arra az esetre, ha a vevő a 3.1. pontban meghatározott összegű teljes vételárát legkésőbb a 3.2. pontban írt határidőt követő 15 napon belül nem fizeti meg az eladók részére. Az eladók az elállási jogot a vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozatukkal gyakorolhatják.
12. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy mindannyian **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességüket és cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet nem korlátozza.
13. A felek egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy az ingatlan vételárát kölcsönös megegyezéssel, a forgalmi viszonyokat figyelembe véve állapították meg, azt reálisnak tartják és a vételár feltűnő értékaránytalanság címén történő **megtámadásának jogát kizárják**.
14. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, a Földforgalmi tv-ben meghatározott elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseléssel és a B400E adatlap elektronikus beküldésével egybehangzóan **megbízják és meghatalmazzák Dr. Hegyi Tamás ügyvédet** (8000 Székesfehérvár, Mancz János utca 4/d. fsz. 2.) a vevői tulajdonjog bejegyzésére, az eladói tulajdonjog törlésére, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére és törlésére kiterjedően. A fenti megbízás és

Kézfegyek:

Kratancsik László Alfrédné
eladó

Nyári Kornél
eladó

Nyári Katalin
eladó

Nyári Hanna
eladó

Nyári Hajnalka
eladó

Nyári Ferenc
eladó

Katona Ferenc Gábor
vevő

Dr. Hegyi Tamás
ügyvéd

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd
 8000 Székesfehérvár,
 Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
 Tel./Fax.: +36-22/385-148
 E-mail: dr.hegyitamás@t-online.hu

meghatalmazás a jelen szerződésben foglalt adatok, jogok és tények változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, illetve a vevő előtti rangsorban álló elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának gyakorlásig, vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának megtagadásáig tart azzal, hogy a megbízás az adóhatóság előtti képviseletre nem terjed ki. A felek és eljáró ügyvéd egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a jogi képviselet ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen szerződés tartalmazza. Eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a Földforgalmi tv. és végrehajtási jogszabályainak rendelkezései irányadók.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, eljáró ügyvéd teljes körű jogi tájékoztatása mellett egyezően értelmezték, és azt, mint a valósággal és ügyleti akarattal mindenben megegyezőt saját kezűleg, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2026. július 27.

Kratancsik László Alfrédné
 eladó

Nyári Kornél
 eladó

Nyári Katalin
 eladó

Nyári Hanna
 eladó

Nyári Hajnalka
 eladó

Nyári Ferenc
 eladó

Katona Ferenc Gábor
 vevő

A jelen adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Kifüggesztés napja:	2026.08.03
Közlés kezdő napja:	08.03
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:	09.02. A határidő jogvesztő.
Levétel napja:	

Dr. HEGYI TAMÁS ügyvéd
 8000 Székesfehérvár,
 Mancz János u. 4/d. fsz. 2.
 Tel./Fax.: +36-22/385-148
 E-mail: dr.hegyitamás@t-online.hu

Dr. Hegyi Tamás ügyvéd
 kamarai azonosító szám: 36061406
 Székesfehérvár, 2026. július 27.