

Ez a határozat jogvesztő!

Kijelölés napja: 2026. 08. 03.

Készítés napja: 2026. 08. 04.

Készítés utolsó napja: 2026. 09. 02.

Lezárás napja: 2026. 09. 03.

DR. FEKETE
ÜGYVÉDI IRODA

36072825-2/2026.

4069 Egyek, Fő tér 6/2.

Tel/fax: +36 30 848-4494

web: http://www.dr.feketeugyved.hu

Adásvételi szerződés

2025 JÚL 20.

589739

amely létrejött egyrészről Tomasek Ferencné született Végh Judit (születési hely, idő:

anyja születési neve: ; személyi igazolvány száma: ;
személyi azonosító száma: ; adóazonosító jel: ; állampolgársága:
magyar) 1126 Budapest, Szendrő utca 48-52. C ép. A. lph. 1. emelet 4. ajtószám alatti lakos a
továbbiakban, mint **eladó**,

másrészről Janászik Andrea született: Janászik Andrea (születési hely, idő: ; anyja neve: ; személyi azonosító szám: ; személyi igazolvány
szám: ; adóazonosító jel: ; állampolgársága: magyar, agrárkamara
azonosító: ; földműves nyilvántartási szám: ; mezőgazdasági
üzemközpont címe: 2464 Gyúró, Máriás-tanya 0103/5 hrsz.) 1115 Budapest, Etele tér 3. 1. emelet
3. ajtószám alatti lakos, a továbbiakban, mint **vevő** között alulírott helyen és időben az alábbi
feltételek mellett

I. A vétel tárgyát képező ingatlanok és a szerződésre vonatkozó rendelkezések

- 1.1. Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú tulajdoni illetőség tulajdonjoggal rendelkezik a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által vezetett, Gyúró ingatlan-nyilvántartásban 0103/6 hrsz. alatt felvett, a valóságban Gyúró külterületén található, „*Legelő és gazdasági épület*” megjelölésű, 4-es minőségű osztályú, mindösszesen 400 m² alapterületű, mindösszesen 0.21 AK kataszteri tiszta jövedelmű külterület ingatlanban. Az ingatlan címe alatt „címkepzés alatt” bejegyzés található

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részre 1. sorszám 53755/2021. ügyszám alatt önálló szöveges bejegyzés került rögzítésre, amely alapján „a 3/2025 tsz. lapról az AK-t lejegyeztem”.

- 1.2. A szerződő felek rögzítik, hogy a vétel tárgyát képezik továbbá az ingatlan alkotórészei és tartozékai. A felek megállapítják, hogy a felek az ingatlant megtekintették, az akképpen képezi a vétel tárgyát, ahogy az jelenleg áll, ezzel kapcsolatosan az eladók szavatosságot vállalnak. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a földhasználati nyilvántartásban földhasználat nincs bejegyezve.
- 1.3. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 7. § (1) bekezdése alapján, a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását, bármely okból megtagadja, abban az esetben jelen szerződésük nem válik hatályossá.
- 1.4. Szerződő felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak arról, hogy a termőföld adásvétele kapcsán milyen eljárást követően történik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának kiadása. Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1.1. pontban meghatározott tulajdoni illetőségek tehermentesítése körében egymással kölcsönösen együttműködve járnak el és mindent megtesznek annak érdekében, hogy a tehermentesítés akadályok nélkül lebonyolítható legyen.

II. Az ingatlan vételára és a fizetés módja

2.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladó eladja, míg a vevő 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.1. pontban meghatározott tulajdoni illetőséget a kölcsönösen kialakított és a reális forgalmi értéknek is megfelelő mindösszesen 1.000.000, - Ft, azaz *egymillió* forint vételárért, amely vételár a Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdése alapján a következőképpen alakul

- az ingatlanon található gazdasági épület (felépítmény) forgalmi értéke: 950.000, -Ft, azaz kilencszázötvenezer forint,
- az ingatlanon található legelő forgalmi értéke: 50.000, - Ft, azaz *ötvenezer* forint összeg.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár meghatározása során figyelembe vették az ingatlan állapotát, korát, műszaki állapotát és a helyben szokásos vételárakat is. Felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan jelenlegi állapotát figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el. A felek már a jelen okiratban kizárják a jelen adásvételi szerződés – a Ptk. 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén történő – megtámadását, a megtámadás jogáról a jövőre nézve is feltétlenül és visszavonhatatlanul lemondanak. A felek a szolgáltatást és az ellenszolgáltatást egymással arányban állónak tekintik. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vételár kifizetésére az alábbiak szerint kerül sor.

2.2. A vevő az 1.1., pontban rögzített ingatlan teljes vételárát, a mindösszesen 1.000.000, - Ft, azaz *egymillió* forint összeget a jelen okiratnak a kifüggesztési eljárást követő 3 napon belül (amennyiben a vevővel kerül jóváhagyásra a szerződés) átutalással teljesíti az alábbiak szerint:

- a Vevő az 1.1. pontban meghatározott ingatlan vételárát jelen okiratnak a „kifüggesztési” eljárását követő 3 napon belül átutalással teljesít 1.000.000, - Ft, azaz *egymillió* forint az eladó részére, az eladó által megjelölt, de az eladó nevében nyilvántartott, az OTP Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett 11773016-04809511 sorszám alatt vezetett számlaszámra.

2.3. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében a jelen szerződés módosítására vagy kiegészítésére, esetleges egyéb dokumentumok beszerzésére lenne szükség, egymással kölcsönösen együttműködve járnak el, azzal, hogy minden szükséges jognyilatkozatot megtesznek a vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

III. Birtokba adásra és a birtok átruházására vonatkozó rendelkezések

3.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Ptk. 5:3. § szerinti birtok átruházási megállapodásnak is minősül azzal, hogy a Ptk. 5:3. § (3) bekezdése szerint a birtokátruházás a birtokos tényleges dolog feletti hatalmának megszüntetésével valósul meg, minthogy ebben a birtokos és a birtok megszerzője az alábbiak szerint megállapodnak:

3.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy az eladók az 1.1. pontban meghatározott ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetésével, a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ruházza át a vevőre és azt egyidejűleg a vevő birtokába adja. Szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a birtokbaadás időpontjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve húzza azok hasznait.

3.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan átadásával egyidejűleg együttesen eljárnak az ingatlanhoz kapcsolódó valamennyi költségnek a rendezése érdekében akképpen, hogy a birtokbaadás időpontjára az eladók az addig felmerült valamennyi tartozást rendezni köteles, és az erről szóló bizonylatokat a vevő részére a birtokba adással egyidejűleg át kell, hogy adja.

- 3.4. A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon közművek nem találhatók, ezért azok átírásával összefüggésben rendelkezni nem kellett.

IV. Szavatosság

- 4.1. Az eladó szavatosságot vállalnak a vétel tárgyának per-, igény- és tehermentességéért.
- 4.2. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanokat adók vagy adók módjára behajtandó egyéb köztartozások, közüzemi díjak és díjhátralékok nem terhelik. Kijelenti, hogy az ingatlanon másnak, a fentiekén túlmenően – az ingatlan-nyilvántartáson és a jelen szerződésen kívül – nincs olyan joga, amely annak birtokba vételét, illetve tulajdonba kerülését korlátozná, avagy késleltetné. Kijelenti továbbá, hogy az ingatlant gazdasági társaságba apportként nem vitte be, azokat hitel fedezetéül nem ajánlotta fel és más módon sem terhelte meg. Az eladó szavatosságot vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanon másnak – a Földforgalmi törvény rendelkezésein túl – elővásárlási – vagy más olyan joga nem áll fenn, amely a vevő tulajdonjog bejegyzését megelőzné vagy akadályozná.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 5.1. Az eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg, feltétlen és visszavonhatatlan módon járulnak hozzá ahhoz, hogy az 1.1. pontban rögzített ingatlan i vonatkozásában, a vevő tulajdonjoga 1/1 arányban, az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén, minden további megkérdezésük nélkül bejegyezésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz hogy saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A vevők a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy az 1.1. pontban rögzített ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, illetve Vevő feltétlen és visszavonhatatlan módon kéri és engedélyezik, hogy 1.1. pontban rögzített ingatlan tekintetében az Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

- 5.2. A szerződő felek együttesen kéri a Tisztelt ingatlanügyi hatóságot, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára szíveskedjenek azt a tényt felvezetni, hogy „föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés került benyújtásra”.

VI. Földforgalmi törvénykönyv által előírt nyilatkozatok

- 6.1. A vevők az 1.1.a., 1.1.b., pontban meghatározott ingatlan illetőségekre vonatkozóan egyaránt kijelentik, hogy elővásárlási jog illeti meg őket a **2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés e) pontja alapján**, amely, szerint föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg, mint az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő 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. Üzemközpont címe: 2464 Gyúró, Máriás-tanya, 0103/5 hrsz. tevékenység kezdete: 1998. április 14.

Vevő 1 az 1.1. pontban meghatározott ingatlan illetőségekre vonatkozóan egyaránt nyilatkozzák továbbá, hogy:

- a) Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti feltételeknek megfelel, a földműves nyilvántartásba a 510160/2025.08.13., szám alatt bejegyezésre került.
- b) A 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdés és (2) bekezdése alapján tulajdonszerzése nem ütközik a törvény szerinti földszerzési és birtok maximumba.

- c) Kötelezettséget vállal arra, 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 (öt) évig – a 2013. CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- d) A földön harmadik személynek esetleg fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a (c) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.
- e) Nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
- f) A szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- g) Inyvh. 68/C. § alapján nyilatkozza, részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Eladó nyilatkozza 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § - alapján nyilatkozza, hogy a földhasználati nyilvántartásban földhasználat nincs bejegyezve.

- 6.2. A felek kijelentik, hogy a Földforgalmi törvényen kívül más törvényen alapuló, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultságról nincs tudomásuk.

VII. Egyéb rendelkezések

- 7.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket és illetékeket az vevők viseli.
- 7.2. A szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Fekete Irodát, dr. Fekete Péter Pál ügyvéd (ügyvédi Kamara Azonosító Szám: 36072825) ügyintézője mellett a jelen okirat elkészítésével és a felek aláírásának ellenjegyzésével, továbbá a feleknek az ingatlanügyi hatóság előtti eljárással bezárólag képviselőtük ellátásával, azzal, hogy a meghatalmazás az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban keletkező dokumentumok kézbesítésére nem terjed ki, azt a feleknek közvetlenül kell megküldeni. Szerződő felek kijelentik, hogy a meghatalmazás kiterjed a szerződésben történt hibás névírás, szám- vagy számítási hiba vagy más hasonló elírás esetén történő – szerződés felek általi módosítása nélküli – kijavításra is. Szerződő felek kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
- 7.3. A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó és a vevők is cselekvőképes magyar állampolgárok, ebből kifolyólag elidegenítési és szerzési képességeikben a hatályos jogszabályok értelmében a jelen okirattal érintett ingatlan vonatkozásában korlátozva nincsenek.
- 7.4. A szerződő felek rögzítik, hogy tudomással bírnak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az annak végrehajtása tárgyában született, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12) Korm. rendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásairól.
- 7.5. A szerződő felek tudomásul veszik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési- és a vagyonszerzési illeték mértékére, valamint a jövedelemadóra vonatkozó jogszabályokban foglaltakat, kijelentik, hogy azokkal tisztában vannak. A vevő vállalja, hogy földművesként a birtokbaadástól, de legkésőbb – illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű jogai terheit terülföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de

legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig, a termőföldek tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díjat és a vagyonátruházási illetéket a vevő viseli. A vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján kéri az **illetékmentesség megadását**, melyhez szükséges nyilatkozatát a szerződéssel együtt a B400E adatlapon benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz a NAV-hoz történő továbbítás céljából.

- 7.6. A szerződő felek rögzítik, hogy a vevő kötelezettsége a jelen adásvételi szerződésnek, a mezőgazdasági igazgatási szerv által véglegesen jóváhagyott és záradékkal ellátott szerződés jóváhagyás keltétől számított 30 (harminc) napon belül az illetékes ingatlanügyi hatóságnál történő bemutatása.
- 7.7. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben használt kifejezések és fogalmak értelmét ismerik, a szerződés rendelkezéseit megértették, valamint a jelen szerződés tartalma ellen, a benne foglalt rendelkezések félreértése, meg nem értése jogcímén, semmiféle igényt, követelést nem érvényesítenek, peres eljárást nem kezdeményeznek. A jelen szerződés bármely részének érvénytelensége, törvénytelenége vagy végre nem hajtható volta nem érinti a szerződés többi rendelkezését.

Amennyiben ilyen érvénytelenség vagy végrehajthatatlanság merülne fel, az adott rendelkezés elveszti hatályát, míg a jelen szerződés többi része érvényben marad.

- 7.8. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek az adásvételre vonatkozó szabályait, a 2013. évi CXXII. törvény és a 2013. évi CCXII. törvény előírásait és az ahhoz kapcsolódó jogszabályi előírásokat tekintik irányadónak.
- 7.9. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatai, illetve esetlegesen a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen adásvételi szerződésben kerülnek rögzítésre, szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd szerződő felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

7.10. A szerződő felek kijelentik, hogy a jogügylet kapcsán felmerült vitás kérdéseket peren kívül kívánják rendezni, azonban ennek megfiúsulása esetén kikötik a Debreceni Járásbíróság, illetve a hatásköri szabályok alapján a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

A szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Kelt: Budapest, 2026. év július hó 7. napján

Tomasek Ferencné
eladó

Janászik Andrea
vevő

Az okirat 8 eredeti példányban és 1 példány biztonsági kellekkel rendelkező papir alapú okmányon készült, melyből ez a(z) ... sorszámot viseli.

Alulírott Dr. Fekete Péter Pál LL.M. (4069 Egyek, Fő tér 6/2., Kamarai Azonosító Szám: 36072825), mint okiratszerkesztő ügyvéd, a jelen okirat aláírásával kijelentem, hogy azt az aláíró felek előttem saját kézzel írták alá, ezért azt ellenjegyzem és ezzel egyidejűleg a szerződés 7.2. pontjába foglalt meghatalmazást elfogadom. Kelt: Budapest, 2026. év július hó 7. napján

Dr. Fekete Péter Pál LL.M
Dr. Fekete Ügyvédi Iroda
ügyvéd
4069 Egyek, Fő tér 6/2
(kamarai azonosító szám: 36072825)