

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

/zártkerti ingatlanra/

Fajér Városi Hivatal	Felülvizsgálati iroda
2023. 09. 10.	58 969 9

mely létrejött alulírott helyen és időben egyrészről: **Molnár János** (sz.: /
 an.:) magyar állampolgár, személyi sz.:
 .., adóazonosító jele: .., 8095. Pákozdi, Jókai utca 17/B. szám alatti lakos mint
 eladó – továbbiakban **eladó**

másrészről: **Molnár Tibor** (sz.: /
 an.:) magyar állampolgár, személyi sz.: .., adóazonosító jele:
 8096. Sukoró, Fehérvári út 24. szám alatti lakos, vevő kinek N.A.K. száma:
 továbbiakban **vevő**

között az alábbi feltételekkel és tartalommal:

1., Eladó kizárólagos, 1/1-ed tulajdonát képezi a Sukoró Zártkerti tulajdoni lapon 1933. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Sukoró, Zártkert 1933. HRSZ. szám alatt található összesen 71 m2 alapterületű, 0,02 AK erdő elnevezésű ingatlan.

Az ingatlan egészét terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt (9027. Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosultat illető vezetékjoga a FES-01/3089-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 10 m2 területre a Sukoró elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra.

Az ingatlan lekért e-hiteles tulajdonilap-másolat adatai és eladó nyilatkozata szerint per-, (és a fentiekben írt vezetékjogokat meghaladóan) teher, és igénymentes, azt köztartozás nem terheli.

Eladó nyilatkozata szerint az ingatlanak **bejelentett földhasználója nincs !**

2., Eladó az 1., pont alatt körülírt ingatlan kizárólagos (1/1-ed) tulajdonjogát – minden teherrel mentesen (ide nem értve a fentiekben írt vezetékjogot), mely tehermentes állapotot szavatolja – adásvétel útján át kívánja ruházni Vevőre, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotában – minden teherrel (ide nem értve a fenti vezetékjogot) mentesen – az 1., pont alatti ingatlan kizárólagos (1/1-ed) tulajdonjogát meg kívánja vásárolni.

Eladó kijelenti, hogy:

a.) Erdőbirtokossági Társulatnak nem tagja, a fenti ingatlan fekvése szerinti területen Erdőbirtokossági társulat nem működik.

b.) vele szemben erdőgazdálkodási ill erdővédelmi bírságot a hatóságok 5 éven belül nem szabtak ki, nem alkalmaztak,

c.) az értékesíteni kívánt ingatlanon lévő erdő lábán áll, abból engedély nélküli kitermelés nem történt.

Vevő kijelenti, hogy Erdőbirtokossági Társulatnak szintén nem tagja,

3., Felek az 1., pontokban írt ingatlan ellenértékét a helyben szokásosan elfogadott, az AK értékéhez is igazodó áraknak megfelelően az 1., pont alatti ingatlan 1/1-ed azaz egészének értékét, vételárát 18.000,-Ft azaz Tizennyolcezer forint értékben határozták meg ill. fogadták el.

A honlapjaink postai úton történő közzététel időpontja: 2026. 08. 04. Az eladásra kelt jogait a honlapos jognyilatkozat megküldésére nyitva álló határidő: 2026. 08. 04. 2026. 09. 02., mely határidő jogerős.

4., Felek tudomásul veszik jelen eljáró ügyvéd felvilágosítását az alábbiakra vonatkozóan, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) 5.§. 17. pontja értelmében (17. mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;) a jelen jogügylet tárgyát képező 1., pont alatt körülírt ingatlan **mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.**

Felek figyelmét jelen eljáró ügyvéd felhívja arra, hogy jelen szerződés érvényesen akkor jöhet létre közöttük, ha elővásárlásra jogosult körből elővásárlási jogával élni senki nem kíván ill. a jelen szerződést köztük a mezőgazdasági igazgatási szerv is jóváhagyja.

5., Szerződő felek kölcsönösen és végérvényesen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti feltűnő értékaránytalanság jogcímén való megtámadási jogáról kölcsönösen lemondanak, azt kizárják.

Felek az 18.000,-Ft azaz Tizennyolcezer forint vételár összegének megfizetésének módjában az alábbiak szerint állapodnak meg:

- Vevő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg – Felek közös akarata és megegyezése alapján – foglalót, vételár előleget nem fizet
- Felek megállapodnak abban, hogy a Földforgalmi tv. 67/A.§. (9) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Vevő feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonos eladó által jelen szerződésben meghatározott módon a *teles vételárat egyösszegben* Molnár János Eladó nevén az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773360-07047619-00000000. számú számlájára utalással teljesíteti (melynek során a közlemény rovatban feltünteti: „ *Sukoró Zárthkert 1933. HRSZ vételára*”) a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó döntését követő 30 napon belül.

6., Felek az ingatlan birtokbaadásáról akként rendelkeznek, hogy Eladó az ingatlant a jelen jogügylet Mezőgazdasági Igazgatási Szerv általi jóváhagyásáról szóló határozat kézhezvételével és a teljes vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg adja tulajdonba és birtokba Vevőnek mely naptól lesz majd jogosult szedni Vevő az ingatlan hasznait és lesz köteles viselni annak terheit.

7., A Vevő jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 2. pontja szerinti *belföldi természetes személy: a magyar állampolgár*, 7. pontja szerinti *földműves*, 9. pontja szerinti *helyben lakó (a) az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá...*), elővásárlási jog jogosultja, aki a vétel tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában **elővásárlási jogát** a hivatkozott Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d.) pontja szerinti sorrendben, *mint az olyan földműves, aki helyben lakónak minősül* - alapítja

A fentiek igazolására Vevő felmutatja a Székesfehérvári Járási Hivatal Egyszerűsített Határozatát melynek tartalma szerint vevőt 2014.05.15. napján 510029/2014.03.31. számú bejegyző határozattal vette Földműves nyilvántartásba. Vevő az MVH 1005443486. számú regisztrációs számmal rendelkező mezőgazdasági egyéni vállalkozó (őstermelő) és S809600415612. szám alatt a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja melynek igazolására csatolja az igazolványának másolatát.

Vevő annak igazolására, hogy **helyben lakó**, azaz három éve az ingatlan fekvése szerinti településen életvitelszerűen lakik, felmutatja Lakcímet igazoló hatósági igazolványát melynek tanúsága szerint 1970.05.05. óta Sukorói lakos, tartózkodási hellyel nem rendelkezik.

8., Eljáró ügyvéd felhívja Felek figyelmét arra, hogy az eladónak a jelen szerződés okirat aláírástól számított 8 napon belül – a Földforgalmi tv 21.§. (1) bek. foglalt rendelkezésnek megfelelően - a jelen szerződést a **Mezőgazdasági Igazgatási Szerv** (Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., 8000. Székesfehérvár, Várkörút 22-24.szám) részére **jóváhagyás** és **közzétételének** elrendelése céljából meg kell küldenie.

9., Felek tájékoztattak arról, hogy amennyiben a nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt a vétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan a vevőt megelőző sorrendben elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre.

10., Eladó szavatosságot vállal az általa elidegenített ingatlan per-, igény- és (az 1. pont alatti ingatlan terhelő vezetékjogokat meghaladóan, azok) tehermentességéért.

11., Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd kizárólag a 2013. évi CXXII. Tv.-ben foglalt feltételek teljesülését követően jogosult és köteles jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatal felé benyújtani. Ennek megfelelően jelen szerződés FVKH Földhivatali Osztály 6. felé történő benyújtására a szerződés érvényes létrejötte esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően kerülhet sor.

Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy **Eladó tulajdonjogáról csak a teljes vételár maradéktalan megfizetését követően külön okiratba foglalt „Bejegyzési engedélyben” mond le és járul hozzá a tulajdonjog adásvétel jogcímén Vevő tulajdonába történő ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez.**

Eladó tehát a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően és a teljes vételár Vevő általi maradéktalan megfizetése esetén adja ki külön okiratba foglalt Bejegyzési engedélyét az 1., pont alatti ingatlanon fennálló tulajdonjogának törlése és az Ingatlan Vevő kizárólagos, 1/1-ed tulajdonába adásvétel jogcímén történő átvezethetőségére.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően jogosult a szerződést a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. felé benyújtani azzal, hogy Eladó és Vevő közösen kéri és kérelmezik, s melyhez Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat is megadják, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C.tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 20. §. 18. pontjában megjelölt, a Bejegyzési engedély benyújtásáig az 1., pont alatti Ingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot 1/1-arányban az illetékes Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. az ingatlan-nyilvántartásban jegyezze be. A vevői jog az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtásától számított 2 (kettő) hónapig áll fenn.

12., A szerződéskötés költsége, az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos visszerthes vagyónátruházási illeték, továbbá az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése a vevőt terheli.

Eladó tudomásul vette eljáró ügyvéd felvilágosítását arra vonatkozóan, hogy tekintettel arra, hogy tulajdonszerzése 5 éven túli ezért az adóbevallási kötelezettség mellett adófizetési kötelezettsége nem áll fenn.

Vevő az Itv. 26. § (1) bek. p./ pontja alapján jelen okirat aláírásával vállalja, hogy mint a mezőgazdasági és vidékfejlesztési támogatási szerv által kiadott nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező mezőgazdasági vállalkozó az általa a Sukoró Zártkert 1933. hrsz ingatlant a birtokba ill. tulajdonba adástól számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mezőgazdasági regisztrációs számmal rendelkező földművesként mezőgazdasági célra maga hasznosítja, ezért kéri a jelen okiratba foglalt vagyonszerzésre vonatkozóan a fent hivatkozott jogszabályhely szerinti **illetékmentességet**.

13., Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

14., A vevő jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földműves, az okiratba foglalt termőföld tulajdonszerzése - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával - a Földforgalmi tv. 16.§ (1) bekezdésében írt 300 ha mértékű földszerzési maximumot nem haladja meg.

15., A vevő jelen adásvételi szerződésben nyilatkozik arról is, hogy az okiratba foglalt termőföld tulajdonszerzése - beszámítva a már birtokában lévő föld területnagyságát is - nem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében meghatározott 1200 ha mértékű birtokmaximumot.

16., A vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdése alapján az adásvételi szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa megszerzett 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. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

17., A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján jelen okiratban nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

18., A vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

19., Vevő mint földtulajdont szerző fél a jelen Adásvételi szerződés kapcsán mint a megszerezni kívánt Sukoró zártkerti 1933.hrsz. alatt nyilvántartott erdő elnevezésű ingatlan adásvétel jogcímén történő tulajdonjog szerzője az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C.tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§. szerint jelen szerződésben akként

nyilatkozik,

hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

20., Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződést a Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Felek tudomással bírnak arról is, hogy a jóváhagyás megtagadása esetén a szerződés közöttük érvényesen nem jöhet létre, aminek következtében az eredeti állapot áll helyre.

21., Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével Dr. Vörös Géza István ügyvédet (8000. Székesfehérvár, Koronázó tér 2.2/3., e-mail: drvorosgeza@t-online.hu) hatalmazzák meg mely meghatalmazás a 8., pontban írt hatósági jóváhagyás és közzétételi eljárásban Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. mint Mezőgazdasági Igazgatási Szerv továbbá Sukoró Község Önkormányzatának Jegyzője

előtt valamint az Adásvételi szerződés 1., pont szerinti, az Ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezettetése során a FVKH Földhivatali Osztály 6. előtti eljárásban helyettük és nevükben eljárjon és őket teljes jogkörrel képviselje, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd **elfogadta.**

Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet azzal, hogy az **EB400**-as Adatlapot kitöltse és azt a NAV-nak benyújtsa, azonban ezen megbízás a NAV előtti további jogi képviseletre nem terjed ki.

Felek feljogosítják az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám-elírás, számítási hiba, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül akár kézírással történő javítással vagy pótlással elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, azokban elírás nincsen.

22., A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, 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 és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8. §-ban foglaltaknak megfelelően (A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásba foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik) **a jelen szerződés egy eredeti példányát eljáró ügyvéd biztonsági okmányon szerkesztette meg.**

23., Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a Szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni.

Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. Felek külön-külön és együttesen is hozzájárulnak a jelen jogügylet kapcsán az eljáró ügyvéd által adataik kezeléséhez és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti ideig történő nyilvántartásához hozzájárulásukat megadják.

Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése az ügyvédek részére kiadott, Pénzmosási Szabályzat III.4.) pontja alapján megkövetelt - és annak 1. és 2. számú mellékletében foglalt - adatlapon megtörtén.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

Eladó és Vevő nyilatkozik arról, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint egymás személyes adatait jogszerűen kezelik, és a jelen megállapodás aláírásával ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.

Felek tudomásul vették továbbá a 2022. évi XXII tv. az Adatváltozás-kezelési szolgáltatás-ról szóló alábbi 11. § (1) és (2) bek. (1) A Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatónként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatással összefüggő e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat és az adatváltozás-kezelési szolgáltatás útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. (2) Az adatváltozás-kezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja a) az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, b) a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét) továbbá az Ütev. 45/A.§. rendelkezéseit.



Alulírott szerződő felek jelen adásvételi szerződést — melyet egyben, mint ügyvédi tényvázlatként is elismerünk és elfogadunk - elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, és azt mint szerződési akaratunkkal és nyilatkozatainkkal mindenben megegyezőt, a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd előtt helyben hagyóan, saját kezűleg írjuk alá, s annak 1-1 eredeti példányát átvettük.

Seregélyes, 2026. július 04. napja

Molnár János
Eladó

Molnár Tibor
Vevő
termőföld tulajdont szerző fél

Szerkesztettem és ellenjegyzem Seregélyesen 2026. július 04. napján :
Dr. Vörös Géza István ügyvéd 8000. Székesfehérvár, Koronázó tér 2.2/3.
Székesfehérvári Ügyvédi Kamara
Kamarai Azonosító Száma: 36071509.


Dr. Vörös Géza István
8000 Székesfehérvár, Koronázó tér 2.2/3.
Ügyvéd
Seregélyes, 2026. július 04. napján

