

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 JÚL 24. 589762

amely létrejött egyrészről **Sallai László** (szül.: Sallai László, a.n.:
 szem.szám: adóazonosító jele: szig.szám: lakcíme: 2060
 Bicske, Thököly utca 45.) **Eladó** - továbbiakban **Eladó** -

másrészről **Hushegyi Péter** (szül.: Hushegyi Péter, a.n.:
 szem.szám: adóazonosító jele: szig.szám: , lakcíme: 2060
 Bicske, Nyárfa utca 5.) **Vevő** - továbbiakban **Vevő** - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó 788/5364 arányú tulajdonát képezi a bicskei ingatlan-nyilvántartásban **Bicske belterület 4211/4 hrsz.** alatt felvett, szántó és legelő művelési ágú, mindösszesen 1ha 5730nm területű, 53,65AK értékű ingatlan (ezen belül szántó művelési ágban áll 1ha 5271nm, 53,14AK értékben és legelő művelési ágban áll 459nm, 0,51AK értékben), mely ingatlan természetbeni címmel a tulajdoni lap tanúsága szerint nem rendelkezik.

1.1/ A szerződéskötéshez felhasznált, 2026.07.20. napján lekért tulajdoni lapon az alábbi bejegyzések szerepelnek:

- számú határozattal: jogi jelleg: kárpótlás, és
 - számú határozattal önálló szöveges bejegyzés: keletkezett a 4211 hrsz-ból,
 és

- számú határozattal föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye (tény terjedelme: egész tulajdoni illetőség eszmei hányada, utalás: II/2, II/3, II/6, II/7, II/8, a felhívást kiadó hatóság: Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., határozat száma: név: Temesvári Lajos, szül. Temesvári Lajos, a.n.: , címe 2060 Bicske, Űrhajós utca 15.), és

- számú határozattal föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye (tény terjedelme: egész tulajdoni illetőség, utalás: II/5, a felhívást kiadó hatóság: Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., határozat száma: név: Hushegyi Péter, szül. Hushegyi Péter, a.n.: , címe 2060 Bicske, Nyárfa utca 5.). Felek rendelkezésére áll a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

számú határozata, mely szerint a hatóság Sallai László Eladó és Hushegyi Péter Vevő között az 1. pontbeli illetőség tárgyában 2026.04.24-én megkötött adásvételi szerződéshez való hatósági jóváhagyást megtagadta. Felek rögzítik, hogy erre figyelemmel az itt hivatkozott számon indult eljárásban az 1. pontbeli illetőség tekintetében, a Felek között 2026.04.24-én kelt adásvétel alapján Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem fog kerülni, és

- a széljegy rovatban szám alatt: a széljegy tartalma hatósági felhívás alapján: hatóság megnevezése: FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1., név: Temesvári Lajos, szül. Temesvári Lajos, 2060 Bicske, Űrhajós utca 15., a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása törlése. Eladó szavatol azért, hogy a hivatkozott széljegy nem érinti a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget, egyben Eladó szavatol azért is, hogy a jelen adásvétel megkötésének, az eladói tulajdonban álló ingatlanilletőség értékesítésének semmilyen akadálya nincs. Ügyvéd felhívja felek figyelmét a széljegy elbírálásának jogi jelentőségére, felek a tájékoztatást megértették.

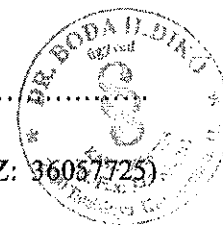
2./ Felek az 1. pontbeli ingatlan tulajdoni lapját ismerik, azt együttesen tanulmányozzák. Eladó szavatol azért, hogy a jelen szerződéskötéshez felhasznált, 2026.07.20. napján lekért tulajdoni lap adataiban változás nem következett be. Felek megállapítják, hogy a bicskei belterület 4211/4 hrsz-ú ingatlan osztatlan közös tulajdonosi jogállású, az ingatlannak Eladón kívül további tulajdonosai is

Tatabánya, 2026. július 20.

Sallai László Eladó

Hushegyi Péter Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. július 20. napján;



vannak. Eladó szavatol azért, hogy az számú határozattal föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása ténye bejegyzés nem érinti az eladói tulajdoni illetőséget, Eladó tehát szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező eladói tulajdoni illetőség tekintetében eladási szerződést nem kötött harmadik személlyel. Eladó szavatol azért, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher-, költség- és igénymentes. Eladó külön is szavatol azért, hogy a Vevő per-, teher-, költség- és igénymentes ingatlanilletőség tulajdonjogát szerzi meg. Vevő a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőséget a mai napon is megtekintett és részletesen megismert állapotban vásárolja meg. Az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény (továbbiakban Fftv.) hatálya alá tartozik.

3./ Eladó eladja, Vevő kizárólagosan, 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1. pontbeli ingatlanilletőséget, azaz a Bicske belterület 4211/4 hrsz-ú ingatlanban Sallai László Eladó tulajdonát képező mindösszesen 788/5364 arányú ingatlanilletőség egészét, annak jelen megtekintett állapotában, a felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott 3.000.000.- Ft., azaz Hárommillió forint vételár ellenében. Eladó szavatol azért, hogy a vételár az Eladót kizárólagosan illeti, arra harmadik személynek nem áll fenn joga, követelése.

Felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőségen felépítmény, agrotechnikai létesítmény, tiltetvény nincs, a felek ezért a földterület értékét 3.000.000.- Ft-ban, azon belül a legelő értékét 30.000.- Ft-ban jelölik meg. Az ingatlanilletőség közüzemi ellátottsággal nem bír.

4./ Felek rögzítik, hogy Vevő a teljes vételárból a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett az Eladónak 500.000.- Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot foglaló címén. Vevő a jelen alpontbeli foglaló egészét átutalással fizette meg az Eladónak, az Eladó által kijelölt, Eladó által az megnevezésű banknál vezetett számú számlára. Eladó a jelen szerződés aláírásával leismeri, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően Vevő már megfizetett az Eladónak 500.000.- Ft., azaz Ötszázezer forint összeget foglaló címén, az Eladó által kijelölt bankszámlára történt átutalással.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, arról eljáró ügyvédtől kapott részletes tájékoztatást megértették. A foglaló a vételárba beszámít, egyben az a szerződés teljesítésének biztosítékaul szolgál. A jelen szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalót elveszíti, míg a kapott foglalót kétszeres összegben tartozik visszafizetni; ha a szerződés mindkét félnek felróható okból vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, a foglaló visszajár egyszeres összegben.

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárból ekként fennmaradó 2.500.000.- Ft-ot, azaz Kettőmillió ötszázezer forintot vételárrész (egyben utolsó vételárrész) címén legkésőbb azt követő 3, azaz Három munkanapon belül tartozik megfizetni az Eladónak, hogy a hatósági jóváhagyás rendelkezésre áll, mely szerint a szakigazgatási szerv az adásvételt jelen okirat szerinti Vevővel támogatja. Vevő az utolsó vételárrészt átutalással köteles megfizetni Eladónak. Eladó akként rendelkezik, hogy Vevő az utolsó vételárrészt az Eladó által kijelölt, Eladó által az megnevezésű banknál vezetett számú számlára fizesse meg átutalással.

5./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontbeli ingatlanilletőség ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval rendelkezik, azt a Bicske Mezőgazdasági Zrt. (2060 Bicske, Tatai út 25.) bérli érvényes haszonbérleti szerződéssel 2029.01.01. napjáig, az éves bérleti díj 2800.- Ft./AK/év.

6./ Felek megállapodása alapján Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi teljesítési letétbe helyezi a jelen szerződés Vevőjére vonatkozó tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot. Letétmentes az okiratok 6 (hat) eredeti példányát letétbe veszi és a letétbe vétel tényét jelen okirat ellenjegyzésével igazolja.

Tatabánya, 2026. július 20.

.....
Sallai László Eladó

.....
Hushegyi Péter Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. július 20. napján:

Letéteményes az adásvételi szerződést és a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot a szükséges példányban a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az illetékes földhivatalnak, mint jogosultnak akkor jogosult és köteles kiszolgáltatni, ha a kifüggesztéses (közvetítési) eljárás letelt és a hatósági jóváhagyás rendelkezésre áll, mely szerint a szakigazgatási szerv az adásvételt jelen okirat szerinti Vevővel támogatja és Vevő a teljes vételárat megfizette és ennek ténye ügyvéd előtt igazolást nyert vagy Eladótól származó nyilatkozattal vagy Vevőtől származó banki igazolással. Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben Vevő a teljes vételárat megfizeti, úgy ennek tényéről 1, azaz Egy munkanapon belül értesíti ügyvédet legalább a címre tett nyilatkozattal.

A jelen adásvételi szerződés az 1. pontbeli ingatlan folytán harmadik személy jóváhagyásához kötött, továbbá az Ingatlan az Fftv. hatálya alá tartozik, ezért felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződést jelenleg nem nyújtják be az illetékes Földhivatali Osztályhoz ügyvéd útján, azt az előző bekezdésben rögzített esetben fogják megtenni az okiratszerkesztő ügyvéd útján, ezért a felek külön is kötelezik magukat arra, hogy jogaikat gyakorolni és kötelezettségeiket teljesíteni jelen szerződésben rögzítettek szerint fogják, és felek mindegyike tartózkodik a szerződés megkötését eredményező cselekvésektől.

Ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerint, a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

7./ Felek kijelentik, hogy mindannyian nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva, kizárva nincs.

Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény, Fftv.) alapján nyilatkozik az 1. pontban megjelölt ingatlanilletőség adásvétele kapcsán, miszerint a fennálló földhasználati jogviszonyt annak lejártát követően nem hosszabbítja meg, azt maga használja, vállalja, hogy 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 időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a földtulajdona a földszerzési és birtokszerzési maximumot nem éri el.

Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik arról, hogy tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának, kamarai tagjegyzéki azonosítószáma:

Kormányhivatal

Vevő nyilatkozik, hogy földműves, Vevőt a Fejér Vármegyei számú határozattal a nyilvántartásban rögzítette.

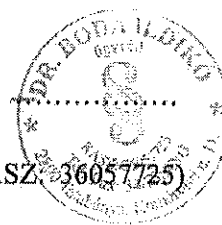
8./ Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal rendelkezik a szerződés tárgyát képező 1. pontbeli ingatlanilletőség tekintetében, mint helyben lakó földműves: Fftv. 18. § (1) bekezdés d) pontja. (Vevő életvitelszerű lakáshasználati helye több, mint 3 éve Bicske településen van.)

Tatabánya, 2026. július 20.

Sallai László Eladó

Hushegyi Péter Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. július 20. napján:



9./ Eladó a hatósági jóváhagyás bekövetkeztével és a teljes vételár megfizetésével, külön további jognyilatkozat megtétele nélkül ruházza át az 1. pontbeli ingatlanilletőség tulajdonosi birtokjogát Vevőre, mellyel Vevő az 1. pontbeli ingatlanilletőség kizárólagos tulajdonosi birtokosává válik jogi értelemben. Vevő az 1. pontbeli ingatlanilletőség egészét ténybelileg a hatósági jóváhagyást, a kifüggesztéses eljárás lefolytatását és a teljes vételár megfizetését követően és az 5. pontbeli használatra irányuló jogviszony kiteltét követően (együttes feltételek) veszi birtokba. Felek a vevői birtokbalépésről külön alakszerű jegyzőkönyv felvételét mellőzik.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség Vevőt terheli.

11./ Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Boda Ildikó ügyvédet (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyezésével, és a jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes Földhivatali Főosztály és Földhivatali Osztály előtt teljes jogkörrel történő jogi képviseléssel (földforgalmi eljárásban és annak lezárását követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való, Eladó tulajdonjoga törlésével és Vevő tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos jogi képviselő ellátásával is), mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad. A meghatalmazás kiterjed az illeték-adatlap kitöltésére is.

12./ Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a jelen okirat elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerje, okmányaikról másolatot készítsen, adataikat kezelje és az ügyfél-azonosítást felek vonatkozásában elvégezze.

13./ Vevő tisztában van a visszerthes vagyonszerzési illeték mértékével, kiszabási és megfizetési módjával, erről ügyvédtől kimerítő tájékoztatást kapott. Az illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdése p) pontja szerint mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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 pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. Vevő vállalja előbbi jogszabályhelynek való megfelelést, ezért Vevő kéri a vagyonszerzési illetékmentesség alkalmazását.

Ügyvéd tájékoztatja eladót, hogy forrásadó fizetési kötelezettsége nem áll fenn az eladásból származóan, azonban ügyvéd megbízása nem terjed ki az adó mértékének meghatározására, továbbá kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre vagy adó-optimalizációra.

14./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó, valamint a szerződés tárgyánál fogva irányadó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a fenti szerződést elolvasták, megértették, együttesen értelmezték, és azt ügyvédi megmagyarázást és kioktatást követően, mint a szabad és befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag a mai napon aláírták.

Tatabánya, 2026. július 20.

.....
Sallai László Eladó

.....
Hushegyi Péter Vevő

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. július 20. napján:

