

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kovács László (sz.név: , sz.hely és idő: , a.n.: ,
személyi szám: , adóazonosító jele: , szem.ig.szám: , magyar
állampolgár, állandó lakóhelye /egyben a levelezési címe/: 2688 Vanyarc, Sziráki út 22.) 2176 Erdőkürt,
Morgos pusztá 2. szám alatti lakos

Dr. Kovács Györgyi Beáta (sz.név: , sz.hely és idő: ,
a.n.: , személyi szám: , adóazonosító jele: , szem.ig.szám: ,
magyar állampolgár) 9011 Győr, Árnyas út 78. szám alatti lakos, mindketten, mint **Eladók**

másrészről

Török Csaba (sz.név: , sz.hely és idő: , a.n.: , személyi
szám: , adóazonosító jele: , szem.ig.szám: , NAK-azonosító:
FELIR-azonosító: , magyar állampolgár) 7041 Vajta, Ady Endre utca 6.
szám alatti lakos, mint **Vevő**

együttesen, mint **Szerződő felek** között az alábbi feltételekkel:

- 1.) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által az E-ING rendszerből INYER/TULLAP/20260630/5999
üzegonosító számon igényelt tulajdonlap-másolat (szemle) alapján megállapítják, hogy **Eladók egymás
közötti 445/2472 - 445/2472 arányú - azaz mindösszesen 890/2472 - arányú tulajdonát képezi a**
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Sárbogárd)
nyilvántartásában (a továbbiakban: Földhivatal) **Vajta külterület 0164/47. hrsz.** alatt felvett, természetben
7041 Vajta külterületén található, 4 ha 4160 m² térmértékű, 12,36 AK értékű, „legelő” művelési ágban
nyilvántartott termőföld ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). A jelen adásvételi szerződés tárgyát kizárólag
az Eladók mindösszesen 890/2472 arányú tulajdoni hányada képezi (a továbbiakban: **Ingatlan Tulajdoni
Hányad**).

Szerződő felek megállapítják, hogy - a hivatkozott tulajdoni lap tanúsága, illetve Eladók tájékoztatása alapján
az Ingatlan egészét az alábbiak terhelik:

- III/1. számon vízvezetési szolgalmi jog a Vajtai Vízműtársulat (7041 Vajta) jogosult javára
- III/3. számon vezetékJog az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. (7626 Pécs, Búza tér
8/A.) jogosult javára

Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányad vonatkozásában Közös tulajdon
rendezésének kötelezettségének ténye van feltüntetve 2030.02.11-ig tartó határidővel. Egyebekben az
Ingatlan tehermentes, elintézetlen széljegy az Ingatlan tulajdoni lapján nincs feltüntetve. Eladók teljeskörű
kártérítési felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik
a Szerződő Felek által közösen megtekintett, fent hivatkozott tulajdoni lapon találhatóival, illetve a Vevő
tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel
összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.

- 2.) Szerződő feleket az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen tájékoztatta arról, hogy az Ingatlan a **mező- és
erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.)** hatálya alá tartoznak, így az
Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére az e törvényben és a kapcsolódó jogszabályokban foglalt
rendelkezések betartása mellett van lehetőség. A Fftv. 21.§ (1) bekezdésének előírása alapján az Eladóknak
a jelen adásvételi szerződést az aláírásától számított 8 napon belül jóváhagyás céljából meg kell küldenie a
mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági
igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor megállapítja a szerződés
közvetételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közvetételét. Szerződő felek tudomással
bírnak arról, hogy a közvetételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés
hatósági jóváhagyásának. A szerződés kifüggesztésre való alkalmassága esetén a föld fekvése szerint illetékes
települési önkormányzat jegyzője hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlásra
jogosultakkal. Az elővásárlási jog gyakorlása kapcsán fennálló nyilatkozattételi határidőt követően a jegyző
az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, melyet megküld, mind az Eladók, mind pedig a
mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A mezőgazdasági igazgatási szerv a beérkezett iratjegyzéket

.....
Kovács László
Eladó

.....
Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

.....
Török Csaba
Vevő

.....
Dr. S. ... Petra Márta
ügyvéd

megvizsgálja, majd – amennyiben megtagadási ok nem áll fenn – továbbítja a helyi földbizottság részére állásfoglalás megadása érdekében. A helyi földbizottság állásfoglalásának mezőgazdasági igazgatási szervvel való közlését követően a mezőgazdasági igazgatási szerv közli a döntését (az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyást vagy a jóváhagyás megtagadását) a Szerződő felekkel. Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által a fentiek szerint adott részletes tájékoztatást megértették, tudomásul vették, és ezt követően is úgy nyilatkoznak, hogy adásvételi szerződést kívánnak egymással kötni a Vajta külterület 0164/47. hrsz.-ú Ingatlanra, a jelen okiratban foglalt tartalommal. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen adásvételi szerződést és a hatósági jóváhagyás iránti kérelmet az előírt formanyomtatványon a szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül benyújtják a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához, mint mezőgazdasági igazgatási szervhez.

- 3.) A fentiek rögzítését követően Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy **Eladók Vevőnek eladják, Vevő pedig általa megtekintett és megismert állapotban megvásárolja Eladóktól a Vajta külterület 0164/47. hrsz.-ú Ingatlan 890/2472 arányú Tulajdoni Hányadát.**
- 4.) Szerződő felek a **Vajta külterület 0164/47. hrsz.-ú ingatlanban fennálló 890/2472 arányú Ingatlan Tulajdoni Hányad vételárát** egybehangzó akaratnyilvánítással **1.800.000,- (egymillió-nyolcszázezer) Forintban** határozzák meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nincs. Eladókat a vételár a tulajdoni hányadaiknak megfelelően fejenként egyenlő arányban illeti meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy a kölcsönös megegyezésük alapján megállapított vételárát a szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékével arányosnak tartják, így annak későbbi megváltoztatása iránt egymással szemben semmiféle igényrel, követeléssel nem lépnek fel. Szerződő felek erre tekintettel Ptk. 6:98. § (1) bekezdése szerinti - a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított – megtámadási jogot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul kizárják.

- 5.) Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy **Vevő az Ingatlan Tulajdoni Hányad teljes – 1.800.000,- (egymillió-nyolcszázezer) Forint összegű – vételárát** azt követő 15 (tizenöt) napon belül egyenlíti ki Eladóknak banki átutalással, az Eladók alábbi bankszámlájára történő teljesítéssel, miután a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a jelen adásvételi szerződéshez, így a Vevő földtulajdon szerzéséhez is a hatósági jóváhagyást megadta. Kovács László Eladó az őt illető 900.000,- (kilencszázezer) Forint összegű vételárát a MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **kéri banki átutalással teljesíteni, Dr. Kovács Györgyi Beáta Eladó az őt illető 900.000,- (kilencszázezer) Forint összegű vételárát a ERSTE Bank Zrt.-nél vezetett **kéri banki átutalással teljesíteni.****

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az említett iratokat a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya mindegyik Szerződő Fél részére kézbesíti, akik kötelezettséget vállalnak arra, hogy az iratok kézbesítésének tényéről egymást haladéktalanul értesítik. Eladók nyilatkoznak arról, hogy a vételárát kifejezetten a fenti bankszámlákra kérik teljesíteni. Eladók a fenti bankszámlákra történő teljesítést a jelen szerződés aláírásával a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek ismerik el.

- 6.) Eladók a vételár maradéktalan kiegyenlítéséig a **tulajdonjogukat fenntartják. Eladók a teljes vételár, azaz 1.800.000,- (egymillió-nyolcszázezer) Forint átvételét külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedélyben) nyugtázzák. Ugyanezen Bejegyzési Engedélyben Szerződő felek kérik, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vajta külterület 0164/47. hrsz.-ú Ingatlan vonatkozásában**
 - Kovács László és Dr. Kovács Györgyi Beáta Eladók mindösszesen 890/2472 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból,
 - Török Csaba Vevő 890/2472 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

- 7.) Szerződő felek a Bejegyzési Engedélyt a 6.) pontban foglalt tartalommal, ingatlan-nyilvántartási benyújtásra alkalmas formában az okiratszerkesztő ügyvédnél – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 6 (hat) eredeti

Kovács László
Eladó

Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

Török Csaba
Vevő

Dr. Szemző Zsuzsanna Maria
Ügyvéd

példányban (melyből egy példány a jogszabály által előírt biztonsági okmányra készült) ügyvédi letétbe helyezik. A Bejegyzési Engedélyt a letéteményes ügyvéd abban az esetben adhatja nyújthatja be a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3-hoz, amennyiben bármelyik Szerződő Fél részéről hitelt érdemlően igazolást nyert, hogy a Vevő a teljes vételárat Eladók felé maradéktalanul kiegyenlítette. Ezen feltétel teljesítése esetén a letéteményes ügyvéd a Bejegyzési Engedély saját kezűleg dátummal történő ellátására, ellenjegyzésére és földhivatali benyújtására minden további feltétel nélkül jogosult és egyben köteles.

- 8.) Eladók a teljes vételár megjelölt bankszámláikon történt jóváírásának tényéről kötelesek haladéktalanul (de legkésőbb egy munkanapon belül) tájékoztatni az okiratszerkesztő ügyvédet vagy személyesen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy postai küldemény formájában, vagy az okiratszerkesztő ügyvéd **dr.szemzo.petra@gmail.com** elektronikus levelezési címén (e-mail). Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Kovács László Eladó kizárólagos használatában álló **kovacslmeh@gmail.com** e-mail címről küldött elismerő nyilatkozat teljes bizonyító erővel igazolja a teljes vételár jóváírását a rögzített eladói bankszámlákon mindkét Eladó vonatkozásában. Az ilyen módon adott tájékoztatást követően az okiratszerkesztő ügyvéd minden további feltétel nélkül jogosult a Bejegyzési Engedélyt az illetékes Földhivatalhoz benyújtani. Szerződő Felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladók a teljes vételár megadott bankszámláikon történt jóváírásától számított 2 (kettő) napon belül sem adják meg a jóváírás tényéről a fentiek szerinti tájékoztatást, illetve a Vevő eredeti, hiteles banki okiratokkal igazolta, hogy a teljes vételárat maradéktalanul teljesítette az Eladók részére, ebben az esetben az okiratszerkesztő ügyvéd minden további késedelem nélkül jogosult és egyben köteles is benyújtani a Bejegyzési Engedélyt a Vevő tulajdonjogának bejegyeztetése érdekében a Földhivatalhoz. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés földhivatali benyújtására – jogszabály alapján – a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást, illetve a kifüggesztési eljárást követően, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó záradékkal történt ellátása után kerülhet sor.
- 9.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az Fftv. szerinti elővásárlási jogosult a Vevőt megelőző rangsorban vételi szándéknyilatkozatot tenne, az adásvételi szerződés szerinti Vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az Eladókkal történt közlése napján lép be, így az elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a Vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
- 10.) Szerződő Felek kikötik a jelen adásvételi szerződéstől történő egyoldalú elállás jogát az Eladók részére arra az esetre, ha a Vevő a 5.) pontban rögzített határidőben nem egyenlíti ki az Ingatlan teljes vételárát, és azt a határidő lejártát követő 15 (tizenöt) napos póthatáridőn belül sem teljesíti. A póthatáridő eredménytelen elteltét követően Eladók az érdekmúlás külön igazolása nélkül a Vevőnek címzett ajánlott postai küldeményként könyvelt, írásbeli nyilatkozatban elállhatnak az adásvételi szerződéstől.
- 11.) Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az adásvétel tárgyát képező termőföldre harmadik személy nincs bejelentve földhasználóként, az Ingatlan/Ingatlan Tulajdoni Hányad használatára, hasznainak szedésére más harmadik személynek érvényes jogcíme nincs (pl. haszonbérlet, szívességi földhasználat, egyéb), a földet ők, mint tulajdonosok használják. Amennyiben ezzel ellentétes körülmény merülne fel, Eladók haladéktalanul gondoskodnak a használat megszüntetéséről. Eladók továbbá kijelentik és szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földet nem érinti a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlehasználati megállapodás. Eladók tudomásul vették, hogy a földhasználattal kapcsolatosan adott téves információ a tulajdonszerzéshez szükséges hatósági jóváhagyás megtagadását, így a jelen szerződés megíjúsulását eredményezheti.
- 12.) Eladók az Ingatlan birtokát a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg ruházzák át Vevőre. Vevő a tényleges birtokbalépés napjától kezdve szedi az Ingatlan Tulajdoni Hányad hasznait és viseli az Ingatlan Tulajdoni Hányaddal együtt járó terheket, valamint a kárveszélyt.
- 13.) Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül (a földműves nyilvántartásba vétel a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által 520071/2025.07.14 számon 2025.07.16. napján történt meg), továbbá kijelenti, hogy olyan fiatal földművesnek minősül, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye több, mint 3 éve Vaitán van.

Kovács László
Eladó

Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

Török Csaba
Vevő

Dr. Szemző Petra Mária
1. sz. aláírás

Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy a jelen szerződés útján átruházásra kerülő termőföld kapcsán az Fftv.-ben rögzített elővásárlási joggal rendelkezik, mint olyan fiatal földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező földek fekszenek. {Fftv. 18. § (1) bekezdés d); Fftv. 18. § (4) bek. b)}.

- 14.) Török Csaba Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy
- o a földhasználata nem haladja meg a jogszabályban meghatározott birtokmaximumot, földtulajdona a jelen szerződéssel szerzett földdel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi törvény) 16.§-ban foglalt – 300 hektáros – földszerzési maximumot;
 - o nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi, földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);
 - o vele, mint szerző féllel szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - o hivatkozással 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42.§-ban foglaltakra - részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Török Csaba Vevő – hivatkozással az Fftv. 13.§-ra - a jelen szerződés aláírásával kifejezetten vállalja, hogy a jelen adásvétel útján megszerzésre kerülő 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 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- 15.) Eladók – az 1.) pontban jelzett szolgalmi jog és vezetékgig kivételével - az adásvétel tárgyát képező Ingatlan Tulajdoni Hányad per- teher- és igénymentességéért szavatolnak, továbbá kijelentik, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő jogszerzését korlátozná, akadályozná vagy kizárná. Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan Tulajdoni Hányad jogi helyzete tisztázott, a jelen adásvételi szerződés nem sért semmilyen jogszabályt, illetve az adásvételi szerződés szerinti jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. §-ban meghatározott fedezetelvonó szerződésnek.
- 16.) Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan minden általuk ismert lényeges tulajdonságát Vevővel ismertették, kijelentik, hogy az Ingatlannak nincs általuk ismert, de a Vevővel nem közölt hibája. Vevő kijelenti, hogy a termőföldet a jelenleg fennálló fizikai állapotban kívánja megvásárolni. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan elhelyezkedéséről, fizikai tulajdonságairól az Ingatlan személyes – Eladókkal közös - bejárása útján a helyszínen meggyőződött.
- 17.) Vevő az okiratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kapott arról, hogy az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. rendelkezése alapján a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A földhasználati bejelentési kötelezettségének az erre rendelt formanyomtatványon kell teljesíteni. Az ingatlanügyi hatóság a földhasználat bejelentését elmulasztó földhasználót legfeljebb 30 napos határidő megállapításával írásban figyelmezteti és kötelezi a bejelentési kötelezettségének teljesítésére. Amennyiben ezen felszólítást követően sem tesz eleget a földhasználó a bejelentési kötelezettségének, az ingatlanügyi hatóság földhasználati bírsággal sújtja, melynek mértéke termőföld aranykorona értékének az ezerszerese.
- 18.) Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, az elidegenítést, a jogról történő lemondást, illetve a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák vagy korlátozzák.
- 19.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Szerződő feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (ingatlanonként 10.600,- Ft.), valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket Vevő köteles viselni. Vevő ezen igazgatási díj és illeték megfizetésére kötelezettséget vállal. Az illeték mértéke az Ingatlannak a NAV illeték osztálya által becsült – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értéke alapján 4%.

.....
Kovács László
Eladó

.....
Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

.....
Török Csaba
Vevő

.....
Dr.
gyyeu Mária

Szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésének tényét az előírt formanyomtatványokon a NAV részére bejelentik az illetékes Földhivatalhoz való benyújtás útján.

Vevő a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan Tulajdoni Hányad vonatkozásában igényt tart az Illetéktörvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján a földműveseknek járó illetékmentességre. Vevő a jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentes vagyonszerzés megállapítását, valamint kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés útján megszerzett 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 – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok-összevonási célú önkéntes földcserét. Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra is, hogy az Ingatlanon vagyoni értékű jogot nem alapít, azt egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként, vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja

- 20.) Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta Eladókat arról, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. tv. alapján az Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után jövedelemadó bevallási kötelezettség terheli őket, melynek önadózás formájában kell eleget tenniük az adóévet követően az adóhatóság felé.
- 21.) Egyebekben okiratszerkesztő ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét, hogy a Szerződés alapján őket terhelő illeték-, illetve adókötelezettség tárgyában konzultáljanak adószakértővel, mivel az eljáró ügyvéd megbízása adójogi kérdésekben történő tanácsadásra és tájékoztatásra nem terjedt ki.
- 22.) Szerződő felek aláírásukkal meghatalmazzák **Dr. Szemző Petra Mária ügyvédet** (7000 Sárbogárd, Ady Endre út 158/C., Kamarai Azonosító Szám: 36073835) **jelen adásvételi szerződés és minden ahhoz kapcsolódó megállapodás, nyilatkozat, kérelem megszerkesztésére, ellenjegyzésére valamint arra, hogy Vajta Község Polgármesteri Hivatala, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály illetve a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. előtt az adásvételi szerződéssel kapcsolatos hivatalos eljárás során őket teljeskörűen képviselje. Eladók kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére adott meghatalmazás különösen kiterjed az Fftv. 21. § (1) bekezdés szerinti kötelezettségeikkel összefüggésben a „Tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem” kitöltésére, aláírására és annak mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére. A meghatalmazás a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig tart. Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazza továbbá Dr. Szemző Petra Mária ügyvédet a B400E-adatlap adóhatóság részére történő elektronikus benyújtásra. E meghatalmazás kizárólag a fenti adatlap benyújtására terjed ki, az illetékkiszabási eljárás során egyebekben a vagyonszerző maga jár el. Alulírott Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdésének megfelelően a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével, a Szerződő Felek által a fentiek szerint adott meghatalmazást elfogadom.**

Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a Szerződő feleket, hogy arra a tényre tekintettel, miszerint a felek megbízásából szerződéskötésben működik közre - azaz a felek részére együttesen fejt ki okiratszerkesztési tevékenységet - így a jelen szerződésből eredő, esetleges jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el. Szerződő felek kifejezetten felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet arra is, hogy az esetleges név-, adat-, száméltérítást vagy nyilvánvaló hibákat külön módosító okirat készítése nélkül, képviseletükben eljárva, közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, és bélyegzővel ellátva önállóan javítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül szerződésmódosításnak.

- 23.) A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, továbbá a mindenkor hatályos (különösen a termőföldekkel kapcsolatos) törvényeket és egyéb jogszabályokat tekintik irányadónak. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést, mint - szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó - ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérészt, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban

Kovács László
Eladó

Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

Török Csaba
Vevő

Dr. Szemző Petra Mária
Üg

szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték (ideértve különösen az Eladók által megadott bankszámlaszámot, melynek helyességéért és valóságáért kizárólag Eladókat terheli a felelősség). Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban való képviseletre adott megbízás és meghatalmazás teljesítése során esetlegesen felmerülő műhibákból eredő károk enyhítésére ügyvédi felelősségbiztosítással rendelkezik. Szerződő felek, illetve eljáró ügyvéd kifejezetten megállapodnak abba, hogy az eljáró ügyvéd kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozzák [Üttv. 28. § (6) bekezdés; Ptk. 6:152. §], illetve Szerződő felek és eljáró ügyvéd 2 éves elévülési időt kötnek ki Megbízott ügyvéd fentiek szerinti kárfelelőssége kapcsán. Szerződő felek tudomásul vették, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, valamint kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az okiratot szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak.

24.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárultak ahhoz, hogy az okratszerkesztő ügyvéd – ügyfél azonosítás céljából – a személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és a jogszabályban meghatározott adataikat, valamint azok alapját képező iratmásolataikat a jogszabályoknak – különös tekintettel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletére (GDPR) – megfelelően kezelje, illetve azokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott ideig őrizze. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a szerződésben mindazokat a személyes adataikat feltüntessék, amelyek Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükségesek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ennek kapcsán Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a jelen adásvételi ügylet során mind az Eladók, mind pedig a Vevő saját nevükben és javukra járnak el. Szerződő felek kijelentik továbbá azt is, hogy sem maguk, sem közeli hozzátartozójuk, vagy velük szoros kapcsolatban álló más személy nem minősül kiemelt közszereplőnek. Vevő kijelenti, hogy a vételár jogszerű forrásból származik. Felek kijelentik, hogy jelen jogügylet és a hozzátartozó pénzműködés nem ütközik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) rendelkezéseibe. Szerződő felek kijelentik, hogy az okratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta Szerződő feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés esetleges megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. Szerződő Felek aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 32. § (2), (3) és (9) bekezdésének megfelelően a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásból elektronikus úton igényelje a jelen szerződés érvényességéhez szükséges személyes adatokat.

25.) Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlanul nyilatkoznak, hogy az okratszerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak arról, miszerint – a földrajzi távolság akadályából eredően – a ZOOM programmal történő videotelefonáláson keresztül lehetséges a távazonosításuk. Eladók a távazonosítás kezdetén kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a távazonosításhoz ZOOM videotelefon-szolgáltatás útján hozzájárulnak. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosításhoz felhasznált okmányaiknak minden egyes, az adásvételi szerződéshez szükséges adatot tartalmazó oldalát a kamerának, jól megvilágítva felmutatja úgy, hogy az okmány jól látható, az adattartalma jól olvasható, valamint az egyes biztonsági elemek az okmányon jól felismerhetők legyenek. Eladóknak tudomása van arról, hogy az azonosítás folyamatát (a videotelefonálás hang- és képanyagát) az ügyvéd köteles rögzíteni, és az adott természetes személy azonosítására vonatkozó egyéb adatok kezelésének idejéig meg kell őriznie. Mindezekhez Eladók a jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. Vevő a jelen adásvételi szerződést az okratszerkesztő ügyvéd 7000 Sárospatak, Ady Endre út 158/C. szám alatti irodájában személyesen írja alá.

26.) Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, Szerződő felek egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen

Kovács László
Eladó

Dr. Kovács Györgyi
Beáta
Eladó

Török Csaba
Vevő

Ügyvéd
ria

szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi vitás kérdést elsődlegesen peren kívül, békés úton kívánnak rendezni.

- 27.) Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az okiratszerkesztő ügyvéd által történt értelmezés után saját kezűleg, jóváhagyólag aláírták. Szerződő Felek aláírásukkal a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét - Vevő pedig ezen felül az ügyvédi munkadíjról kiállított számla átvételét is - elismerik. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy akaratnyilatkozatukat a jelen adásvételi szerződés mindenben a valóságnak megfelelően tartalmazza, így azt semmilyen jogcímen nem kívánják megtámadni.

Kelt: Nagyasszony....., 2026. 07.13.

Kovács László
Eladó

Kovács László Eladó aláírásának sajátjaként való elismerésére – a személyazonosságának hitelt érdemlő igazolását követően - a ZOOM program segítségével történő videótelefonálás útján került sor.

Szerkesztettem és „távélttem” ellenjegyzem:

Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd
Székhelye: 7000 Sárobgárd, Ady Endre út 158/C.
Kamarai Azonosító Szám: 36073835
Sárobgárd, 2026. július 23.

Kelt: Győr....., 2026. 07.16.

Dr. Kovács Györgyi Beáta
Eladó

Dr. Kovács Györgyi Beáta Eladó aláírásának sajátjaként való elismerésére – a személyazonosságának hitelt érdemlő igazolását követően - a ZOOM program segítségével történő videótelefonálás útján került sor.

Szerkesztettem és „távélttem” ellenjegyzem:

Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd
Székhelye: 7000 Sárobgárd, Ady Endre út 158/C.
Kamarai Azonosító Szám: 36073835
Sárobgárd, 2026. július 23.

Kelt: Sárobgárd, 2026. július 23.

Török Csaba
Vevő

Szerkesztettem és Ellenjegyzem:

Dr. Szemző Petra Mária ügyvéd
7000 Sárobgárd, Ady Endre út 158/C.
Kamarai Azonosító Szám: 36073835
Sárobgárd, 2026. július 23.

Dr. Szemző Petra Mária
ügyvéd és jogi szakjogász

Handwritten notes:
- Vevő részéről a szerződés aláírásának való tekintetével
napja: 2026. augusztus 05.
- Közlés első napja: 2026. augusztus 06.
- A jognyilatkozat megtételére nyitandó
határidő utolsó napja: 2026. szeptember 04.
2026. 09. 04.
- Figyelemfelhívás! Ez a határidő
jogerős!
- Levél napja: 2026. szeptember 07.

