

Közzététel dátuma: 2026.08.10.
Jognyilatkozat megtevése nyitvaálló határidő első napja: 2026.08.11.
Jognyilatkozat megtevése nyitvaálló határidő utolsó napja: 2026.09.07.
"Ez a határidő jogvesztő." "Az elektronikus közzététel megtörtént."
Létrejött dátuma: 2026.09.08.



Fejér Megyei Kormányhivatal	
Földhivatali Osztály	Földhivatali Osztály
Száma: 2026 AUG 03.	Időszám: 589795

Oldal: 1 / 6

Termőföld adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Keuschné Marton Ágota Katalin (sz.név:

szül.:, anyja neve:

személyi szám:, azonosító jel:, szem.ig.szám:

lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma:

magyar állampolgár, lakcím:

Auw, Kreuzfeld Strasse 1.) tartózkodási hely: 8083 Csákvár, Táncsics Mihály utca 1. szám alatti lakos, mint

Eladó

képviselében meghatalmazás útján eljár:

Forrainé Marton Jolán (sz.név:

ül.:

anyja neve:

személyi szám:

adóazonosító jel:, szem.ig.szám:

lakcímet igazoló

hatósági igazolvány száma:, magyar állampolgár) 8083 Csákvár, Kálvária utca 44. szám alatti

lakos, mint **meghatalmazott**

Forrainé Marton Jolán (sz.név:

szül.: Budapest 14., 1950.07.01., anyja neve:

személyi szám:

azonosító jel:

szem.ig.szám:, lakcímet igazoló

hatósági igazolvány száma:, magyar állampolgár) 8083 Csákvár, Kálvária utca 44. szám alatti lakos,

mint **Eladó**

Keuschné Marton Ágota Katalin és Forrainé Marton Jolán mindketten, mint **Eladók**

másrészről

Kopper Julianna (sz.név:

sz.hely:

n:

személyi szám:

adóazonosító jel:

szig.sz.:, lakcímet igazoló hatósági

igazolvány száma:, magyar állampolgár) 8000 Székesfehérvár, Vásárhelyi utca 13/C. 3. em. 11. szám

alatti lakos, mint **Vevő**

együttesen, mint **Szerződő Felek** között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- [1] Szerződő Felek 2026. július 31. napján a Földhivatal Online Rendszerből INYER/TULLAP/20260731/10619. megrendelési számon lekért e-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat alapján megállapítják, hogy **Keuschné Marton Ágota Katalin** Eladó 1/2-ed és **Forrainé Marton Jolán** Eladó 1/2-ed arányú osztatlan közös, vagyis **Eladók együttesen 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. (a továbbiakban: Bicskei Földhivatal) ingatlan-nyilvántartásában Csákvár zártkert 2971. hrsz. alatt felvett, természetben 8083 Csákvár, zártkert 2971. hrsz.-on található, 3195,- m² telek térmértékű, 10.00 AK értékű, „Gyümölcsös / és gazdasági épület” művelési ágba tartozó termőföld ingatlan – a továbbiakban: **Ingatlan**.**
- [2] Az Ingatlant a fent hivatkozott megrendelési számú tulajdoni lap és az Eladók személyes nyilatkozata szerint **kizárólag vezetékgazdálkodási jog** terheli a területkimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre, az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosult javára, egyebekben az Ingatlan tehermentes, elintézetlen széljegyet a tulajdoni lap nem tartalmaz. Eladók teljes körű kártérítési felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a 2026. július 31. napján lekért e-hiteles tulajdoni lapon találhatóival, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően az Ingatlan tulajdoni lapjára semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre. Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy az E.ON Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog ún. *közérdekű használati jog*nak minősül, így ez alól nincs mód tehermentesíteni az Ingatlant, ugyanakkor Eladó kijelenti, hogy a bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az Ingatlan rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, vagy korlátozza.
- [3] Szerződő felek az adásvétel tárgyát képező Ingatlan területi elhelyezkedéséről, határvonalairól meggyőződtek a valóságban, helyszíni bejárás, megtekintés útján, illetve az E-közmű rendszerből 2026. július 31-én lekért, tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem felhasználható térkép alapján is.
- [4] Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.)** hatálya alá tartozik, ezért tulajdonjogának megszerzésére az e törvényben és a kapcsolódó törvényekben és jogszabályokban foglalt rendelkezések betartása mellett van lehetőség. Az Fftv. vonatkozó előírásai alapján:
 - a) A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a továbbiakban, mint **„Mezőgazdasági Igazgatási Szerv”** részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából; (jóváhagyási kötelezettség hiányában az adásvételi szerződést a föld fekvése szerinti település jegyzője részére kell megküldenie);

.....
Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
képviselében eljár:
Forrainé Marton Jolán
Meghatalmazott

.....
Forrainé Marton Jolán
Eladó

.....
Kopper Julianna
Vevő

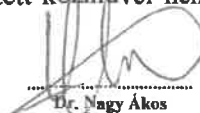
.....
Dr. Nagy Ákos
Ügyvéd

- b) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adásvételi szerződést először kizárólag tartalmi, alaki és érvényességi feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi, majd az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét („előzetes vizsgálat”). A közzétételre való alkalmasság megállapítása *nem minősül* az adásvételi szerződés *hatósági jóváhagyásának*.
- c) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjének.
- d) A jegyző hirdetményi úton (kormányzati portálra történő feltöltéssel, és tájékoztató jelleggel a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel) közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- e) Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglalót fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglaló összegét az eladó javára ügyvédi letétbe helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.
- f) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követően iratjegyzéket készít, és azt megküldi a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére; vagy az eladónak, ha az ügylet mentes a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv jóváhagyása alól;
- g) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését, vagy megállapítja, hogy már az „előzetes vizsgálat” szakaszában az adásvételi szerződés jóváhagyása megtagadásnak lett volna helye.
- h) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jegyző által megküldött okiratok közül az elfogadó jognyilatkozatokat először kizárólag tartalmi, alaki és érvényességi feltételeknek való megfelelés szempontjából ellenőrzi;
- i) Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, az elővásárlásra jogosult(ka)t, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt a törvény által meghatározott sorrend alapján rangsorolja, és arról jegyzéket készít (a továbbiakban: „jegyzék”).
- j) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a jegyzék másolatának megküldésével haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának beszerzése céljából.
- k) A helyi földbizottság az adás-vételi szerződést és a jegyzékben szereplő valamennyi elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatát a köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, jogszabályban meghatározott feltételrendszer szerint (különösen: Fttv. 24.§ (3) bekezdés) értékeli és támogatja, vagy nem támogatja.
- A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adás-vételi szerződés jóváhagyását megtagadja, ha a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adás-vételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja az adás-vételi szerződés jóváhagyását, míg csereszerződés esetén bármelyik szerződő féllel nem támogatja a csereszerződés jóváhagyását;
 - A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv támogató helyi földbizottsági állásfoglalás ellenére is megtagadhatja az adásvételi szerződés jóváhagyását.
- l) Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az adás-vételi szerződést a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe (a szerződésre vezetett záradékban foglalt) elővásárlásra jogosult lép be.
- m) A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal.
- n) Szerződő felek tájékoztatást kaptak arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele, valamint hatósági jóváhagyása hozzávetőleg 130-140 napos időtartamot igényel.
- o) Szerződő felek az okiratszerkesztő ügyvéd által adott részletes tájékoztatásokat megértették és tudomásul vették, valamint ezt követően is úgy nyilatkoznak, hogy adásvételi szerződést kívánnak egymással kötni a tárgybeli Ingatlanra, a jelen okiratban foglalt tartalommal.
- [5] A fentiek rögzítését követően Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladók Vevőnek eladják, Vevő pedig megtekintett és megismert, a [2]. pontban rögzített vezetékJogot kivéve tehermentes állapotban Eladóktól megvásárolja a Csákvár zártkert 2971. hrsz.-ú Ingatlan, 1/1 tulajdoni egészben.
- [6] Szerződő Felek az Ingatlan vételárát kölcsönös alku követő egybehangzó akaratnyilvánítással 8.000.000,- (nyolcmillió) Forint összegben határozzák meg (a továbbiakban: **Vételár**), egyben kijelentik, hogy az Ingatlan vételárának megállapítását végleges érvényűnek tartják, annak későbbi megváltoztatása iránt egymással szemben igénnyel nem lépnek fel. Eladók egymás között megállapodtak abban, hogy őket a Vételár a tulajdoni lapon feltüntetett tulajdoni hányaduknak megfelelő arányban illeti meg:
- Keuschné Marton Ágota Katalin Eladót 4.000.000 (négymillió) Forint vételár illeti;
 - Forrainé Marton Jolán Eladót 4.000.000 (négymillió) Forint vételár illeti;
- [7] Szerződő Felek az Ingatlanon található gazdasági épület forgalmi értékét – a teljes vételáron belül – 1.000.000 (egymillió) Forintban határozzák meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a gazdasági épület a valóságban pince-présház funkcióval rendelkezik, egyszintes, a présház cca.18 m², a pince cca. 12 m², semmilyen bevezetett közművel nem rendelkezik, palatető;


 Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
 képviselében eljár:
 Forrainé Marton Jolán
 Meghatalmazott


 Forrainé Marton Jolán
 Eladó


 Kopper Julianna
 Vevő


 Dr. Nagy Ákos
 Ügyvéd

Szerződő Felek rögzítik, hogy bár az Ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett megnevezése „gyümölcsös”, azon nem található az Fftv. értelmező rendelkezéseinek megfelelő ún. „ültetvény” („500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet”).

[8] A vételár kiegyenlítésének módjára vonatkozóan szerződő felek az alábbiak szerint rendelkeznek:

a) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vevő önerőből és foglaló jogcímén – banki átutalás útján – köteles megfizetni az Eladók részére első vételárreszként 800.000,- (nyolcszázezer) Forintot, a jelen szerződés megkötésétől számított 2 (kettő) banki napon belül. Eladók kijelentik, hogy a foglalót a jelen pontban megadott bankszámlájukra kérik teljesíteni, a foglaló jutó részének átutalását ezen bankszámlaszámra kifejezetten elfogadják, illetve azt a saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el. A foglaló akkor minősül kiegyenlítettnek, ha jóváírták a megadott bankszámlán:

- **Keuschné Marton Ágota Katalin** Eladó a foglalóból öt illető 400.000 (négy százezer) Forintot **Forrainé Marton Jolán Meghatalmazott** MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **10102914-08382000-01005007** számú bankszámlájára kéri utalni;
- **Forrainé Marton Jolán** Eladó a foglalóból öt illető 400.000 (négy százezer) Forintot az MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **10102914-08382000-01005007** számú bankszámlájára kéri utalni;

Vevő – tekintettel arra, hogy mindkettő eladó részére ugyanarra a számlaszámra kell utalni az egyes vételárreszeket – teljesíthet részükre egy utalással is a foglaló és a vételárhátralék megfizetése során. Vevő a foglaló utalásának banki átutalás közlemény rovatában köteles feltüntetni, hogy „**Csákvár 2971. hrsz. foglaló**”

Szerződő felek a foglaló jogi természetére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették: A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződést teljesítik, a vételár a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

b) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés azért hiúsul meg az eredeti vevővel, mert a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az eredeti vevővel szemben bármely okból megtagadná a hatósági jóváhagyást, vagy vele szemben elővásárlásra jogosult vevő részére ad hatósági jóváhagyást a tulajdonjog megszerzéséhez, ezt Szerződő Felek olyan körülménynek tekintik, amelyért egyik fél sem felelős. Ebben az esetben az eredeti vevő által adott foglaló összegét az eladók 2 (kettő) banki napon belül kötelesek visszautalni az eredeti vevő részére, ugyanarra a bankszámlaszámra, ahonnan a foglaló utalása érkezett.

c) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlan Vételárának második, egyben utolsó részét, azaz **7.200.000 (hétmillió-kettőszázezer) Forintot** (a továbbiakban: **Hátralékos Vételár**) azt követően köteles kiegyenlíteni **Forrainé Marton Jolán Eladó** MBH Bank Nyrt.-nél vezetett **10102914-08382000-01005007** számú bankszámlájára utalással, miután a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv a Vevő részére Hatósági Jóváhagyást adott a termőföld tulajdon megszerzéshez. Szerződő felek tudomással rendelkeznek arról, hogy a hatósági jóváhagyásról szóló határozatot a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv kizárólag az okiratszerkesztő ügyvéd részére kézbesíti, aki kötelezettséget vállal arra, hogy az iratok kézbesítésének tényéről a Szerződő feleket haladéktalanul értesíti. Miután az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére a jogszabályi rendelkezések alapján a Vevő jogosulttá válik, köteles a Hátralékos Vételárat a hatósági jóváhagyásról adott ügyvédi tájékoztatástól számított **15 (tizenöt) napon belül megfizetni**, az alábbi összegek szerint:

- **Keuschné Marton Ágota Katalin** Eladót a Hátralékos Vételárból **3.600.000 (hárommillió-hatszázezer) Forint**
- **Forrainé Marton Jolán** Eladót a Hátralékos Vételárból **3.600.000 (hárommillió-hatszázezer) Forint** hátralékos vételár illeti;

Vevő a **Hátralékos Vételár** utalása során a banki átutalás közlemény rovatában köteles feltüntetni, hogy „**Csákvár 2971. hrsz. Hátralékos Vételár**”, Eladók pedig a Hátralékos Vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kötelesek Bejegyzési Engedélyt adni a Vevő tulajdonjogának földhivatali átvételéhez.

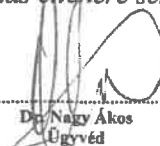
[9] Ha a szerződés azért hiúsulna meg a jelen szerződő felek között, mert a szerződésbe elővásárlási jogosult lép be a Vevő helyére /lásd: [4] l) pont/, abban az esetben az elővásárlásra jogosult vevőnek a hatósági jóváhagyásról szóló határozat kézhezvételétől számított **15 (tizenöt) napon belül** a teljes Vételárat haladéktalanul meg kell fizetnie Eladók részére a fentiekben feltüntetett számlaszámokra utalással.

Amennyiben a Vevő, vagy az elővásárlásra jogosult személy nem egyenlíti ki a Vételárat a fent rögzített határidőben, és ennek a kötelezettségének a határidő lejártát követően (legalább e-mailben) küldött írásbeli felszólítás ellenére sem


Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
képviselőtében eljár:
Forrainé Marton Jolán
Meghatalmazott


Forrainé Marton Jolán
Eladó


Kopper Jélianna
Vevő


Dr. Nagy Ákos
Ügyvéd

tesz eleget a határidő utolsó napjától számított további 8 (nyolc) napon belül, abban az esetben az Eladók az érdekműködés külön igazolása nélkül - ajánlott postai küldeményként könyvelt - egyoldali írásbeli nyilatkozattal elállhatnak az adásvételi szerződéstől és az Ingatlant - a jogszabályi feltételek betartása mellett - szabadon értékesíthetik harmadik személy részére.

[10] Eladók a Vételár, azaz 8.000.000,- (nyolcmillió) Forint maradéktalan kiegyenlítését, jóváírását külön nyilatkozatban (a továbbiakban: Bejegyzési Engedélyben) nyugtázzák, ugyanezen **Bejegyzési Engedélyben** tulajdonjogukról véglegesen lemondanak, illetve feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Csákvár zártkert 2971. hrsz.-ú Ingatlan 1/1 tulajdoni egészére – saját tulajdonjoguk törlésével egyidejűleg – a Vevő kizárólagos tulajdonjogát az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-nál vezetett ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. A Vételár maradéktalan kiegyenlítéséig az Eladók tulajdonjogukat fenntartják. Eladók kötelesek továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó záradékával ellátott eredeti adásvételi szerződéseket a Vevő részére átadni, ugyanis ez nélkülözhetetlen melléklete a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmének. A jelen szerződés földhivatali benyújtására – jogszabály alapján – csak a kifüggesztés idejének leteltét és a hatósági jóváhagyás megadását követően kerülhet sor.

[11] A Bejegyzési Engedély ügyvédi letétben történő elhelyezése:

- Eladók, mint *letevők* kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Bejegyzési Engedélyt a fenti tartalommal ingatlan-nyilvántartási benyújtásra alkalmas formában a jelen szerződést szerkesztő ügyvédnél az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 4 (négy) eredeti példányban *ügyvédi letétbe helyezik*.
- Dr. Nagy Ákos okiratszerkesztő, egyben *letéteményes ügyvéd* a Bejegyzési Engedélyt minden további feltétel és Eladók megkérdezése nélkül átadhatja Vevőnek, mint a letét *kedvezményezettjének*, illetve benyújthatja a Bicskei Földhivatalhoz, amennyiben Szerződő Felek részéről hitelt érdemlően igazolást nyert, hogy a Vevő az **Ingatlan teljes Vételárát Eladók részére maradéktalanul kiegyenlítette (a Bejegyzési Engedély letétből történő felszabadítása)**. Ezen feltétel teljesülése esetén a *letéteményes ügyvéd* a Bejegyzési Engedély benyújtására/átadására minden további feltétel nélkül jogosult és egyben köteles.
- Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bejegyzési Engedélyt a felek ügyvédi ellenjegyzés nélkül helyezik letétbe, és egybehangzóan feljogosítják a letéteményes ügyvédet, hogy azt *utólagosan* jegyezze ellen és lássa el keltezéssel saját kezűleg azon a napon, amikor a Bejegyzési Engedély letétből történő felszabadításának/benyújtásának feltétele megvalósult.
- Az okiratszerkesztő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési Engedélyt a teljes Vételár kiegyenlítését (illetve az erről szóló szerződésszerű értesítést) követő 2 (kettő) munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatali Osztályhoz.
- Szerződő felek rögzítik, hogy Eladók, mint Letevők a jelen termőföld adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyeztek Letéteményes ügyvédnél 4 (négy) darab – ellenjegyzést követően – ingatlan-nyilvántartási felhasználásra minden szempontból alkalmas Bejegyzési Engedélyt (ezek között egy ún. „biztonsági okmányon” készült példányt). Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési Engedélyek átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri.
- A jelen szerződésben szabályozott eseteken kívül a letét tárgya felett rendelkezni csak Letevők és Kedvezményezett együttesen jogosultak. Amennyiben a Termőföld adásvételi szerződés bármely okból meghiúsulna, Letéteményes Ügyvéd ennek hiteles igazolását követően köteles mind a négy eredeti letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyt visszaszolgáltatni Eladók/Letevők részére.
- Eladók a Vevő által utalt minden vételár-rész jóváírásának tényéről haladéktalanul tájékoztatni kötelesek az okiratszerkesztő ügyvédet személyesen aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban, vagy postai küldemény formájában, vagy az okiratszerkesztő ügyvéd drnagy.akos@t-online.hu elektronikus levelezési címére küldött e-mail útján. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók Ügyfélazonosítási Adatlapon felvett e-mail címükről küldött elismerő nyilatkozat és/vagy a vételár(rész) jóváírásáról adott tájékoztatás teljes bizonyító erővel igazolja az adott vételár-rész jóváírását az általuk megadott és fentiekben rögzített bankszámlákon. Szerződő Felek megállapodása szerint a vételár kiegyenlítését a Vételár visszavonhatatlan átutalását tanúsító banki igazolás is hitelesen bizonyítja. Szerződő Felek rögzítik azon megállapodásukat is, hogy amennyiben bármely utalással teljesített vételár(-rész) kapcsán az Eladók a jóváírás napjához képest 5 (öt) napon belül nem adnák meg a fenti nyilatkozatot/tájékoztatót, Vevő banki igazolással bizonyíthatja a vételár(-rész) visszavonhatatlan átutalását.

[12] Eladók nyilatkoznak arról, hogy az Ingatlan minden általuk ismert lényeges tulajdonságát Vevővel ismertették. Eladók az **Ingatlan birtokát a teljes vételár maradéktalan kiegyenlítésével egyidejűleg kötelesek átruházni a Vevőre**, az Ingatlant legkésőbb ezen időpontban kötelesek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Vevő birtokába adni. Vevő a tényleges birtokbalépés napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt.


Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
képviselőként eljár:
Forrainé Marton Jolán
Meghatalmazott


Forrainé Marton Jolán
Eladó


Kopper Julianna
Vevő

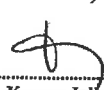

Dr. Nagy Ákos
Ügyvéd

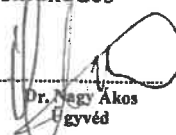
Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant megtekintette, azt a jelenleg fennálló állapotában kívánja megvásárolni. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan elhelyezkedéséről, fekvéséről, fizikai tulajdonságairól az Ingatlan helyszínén személyesen is meggyőződött. Eladók tájékoztatták a Vevőt az Ingatlan határpontjairól a 2026. április 11. napján készült földmérői kitézési vázrajz alapján.

- [13] Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy
- a) az Ingatlan használatára, hasznainak szedésére más harmadik személy semmilyen jogcímen nem tart igényt, a földrészletre nincs bejelentett földhasználó;
 - b) az Ingatlant adó, vagy adók módjára behajtható közteher, illetve semmilyen tartozás nem terheli; Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az Ingatlannal kapcsolatosan bármilyen tartozás állna fent, azt a birtokbaadás időpontjáig a jogosult felé kiegyenlíti.
 - c) az Ingatlan jogi és természetbeni határai megegyeznek, az Ingatlan telekhatárai vonatkozásában jogvita nem áll fenn.
- [14] Vevő kijelenti, hogy a földműves nyilvántartásban nem szerepel, az Fftv.-ben rögzített elővásárlási joggal nem rendelkezik.
- [15] Eladók az adásvétel tárgyát képező Ingatlan **per- teher- és igénymentességéért** szavatolnak, továbbá kijelentik, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a Vevő megszerzését korlátozná, akadályozná vagy kizárná. Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és nyilatkozza, hogy
- a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt;
 - földtulajdona a jelen szerződéssel szerzett földdel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény 16.§-ban foglalt – 300 hektáros – földszerzési maximumot;
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);
 - vele, mint szerző féllel szemben a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - Vevő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten 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 évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - Alulírott Vevő kijelentem és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ára utalással nyilatkozom, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezem.
- [16] Vevőnek tudomása van az Fftv.-vel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alábbi rendelkezéseiről: A földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. /.../ A földhasználati bejelentést meghatározott formanyomtatványon (a továbbiakban: bejelentési adatlap) kell teljesíteni, amelyhez mellékletet nem kell csatolni, ha a tulajdonos a földhasználó.
- [17] A jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, továbbá a mindenkor hatályos (különösen a termőfölddel kapcsolatos) törvényeket, jogszabályokat tekintik irányadónak, illetve a szerződésben foglaltakat egyben üggyvédi tényvázlatként is elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak. **Szerződő felek tudomásul veszik**, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jogszabályban meghatározott adataikat a törvénynek és egyéb jogszabályoknak – különös tekintettel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendeletére (GDPR) megfelelően kezeli, illetve azokat a vonatkozó jogszabályokban meghatározott ideig megőrzi. **Szerződő felek tudomásul veszik**, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti üggyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy az ügylet során mind az Eladó, mind pedig a Vevő saját nevében és javára jár el. **Szerződő felek tudomásul vették**, hogy a szerződésben mindazon személyes adataik fel vannak tüntetve, amelyek Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükségesek. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés


 Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
 képviselőként eljár:
 Forrainé Marton Jolán
 Meghatalmazott


 Forrainé Marton Jolán
 Eladó


 Kopper János
 Vevő


 Dr. Nagy Ákos
 Ügyvéd

esetleges megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. **Szerződő Felek tudomásul vették**, 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 **köteles igényelni** a jelen szerződés érvényességéhez szükséges személyes adatokat.

- [18] Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját és a visszerhes vagyonátruházási illetéket (forgalmi érték után 4%, amelyet az Adóhatóság állapít meg a jelen Adásvételi Szerződés alapján, vagy az Ingatlan esetleges helyszíni szemlét követően), illetve az okiratszerkesztés és ügyvédi közreműködés díját teljes egészében a Vevő viseli. Vevő tudomásul vette, hogy a **"föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása"** tényének feljegyzése földhivatali igazgatási díja **10.600,- Forint**, amelyet egyszer meg kell fizetnie a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos hatósági eljárásban, illetve ha a Vevő a vételárat kiegyenlítette, a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a **10.600,- Forint összegű igazgatási díjat ismételtén meg kell fizetni** a Fejér Vármegyei Kormányhivatal megfelelő számlájára. A felek az adásvételi szerződés megkötésének tényét az előírt B400E formanyomtatványon a NAV részére bejelentik, valamint közösen meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a B400E formanyomtatványt az <https://onya.nav.gov.hu/> oldal útján a nevükben kitöltse és benyújtsa. A felek az adásvételi szerződés megkötésének tényét az előírt B-400-as formanyomtatványokon a NAV részére bejelentik az illetékes Földhivatalhoz való benyújtás útján. A Vevő az említett díjak megfizetésére kötelezettséget vállal. Eladók tájékoztatást kaptak arról, hogy a hatályos személyi jövedelemadó törvény alapján az Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem után bejelentési és bevallási kötelezettségük már nem áll fenn, tekintettel arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát 2018. évben szerezték meg.
- [19] Szerződő Felek aláírásukkal együttesen felkérlik és meghatalmazzák **Dr. Nagy Ákos ügyvédet** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2., Kamarai Azonosító Szám: 36065816) jelen termőföld adásvételi szerződés megszerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, az FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. és Csákvár Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala előtt a szerződéssel kapcsolatos hivatalos eljárás során őket képviselje. A meghatalmazás a tulajdonjog átvezetéséig tart. Alulírott Dr. Nagy Ákos ügyvéd, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 34. § (2) bekezdésének megfelelően a jelen Termőföld Adásvételi Szerződés ellenjegyzésével, a Szerződő Felek által a fentiek szerint adott meghatalmazást elfogadom.
- [20] Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, jogról történő lemondást és tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy sem maguk, sem közeli hozzátartozójuk, vagy velük szoros kapcsolatban álló személy nem minősül kiemelt közszereplőnek.
- [21] Keuschné Marton Ágota Katalin eladó helyett – akadályoztatása miatt – a jelen okiratot Forrainé Marton Jolán Meghatalmazott írta alá, akinek részére Keuschné Marton Ágota Katalin eladó ingatlan-nyilvántartási jogszabályokban meghatározott tartalmi és formai kellékekkel rendelkező (ezek között egy biztonsági okmányra készült) okiratban teljes körű képviselőre vonatkozó meghatalmazást adott, ami a termőföld adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

Szerződő felek a jelen termőföld adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és az eljáró ügyvéd által történt értelmezés után jóváhagyólag írták alá. Szerződő Felek aláírásukkal a szerződés egy-egy eredeti példányának átvételét is elismerik. Szerződő felek kijelentik, hogy akaratnyilatkozatukat a jelen okirat mindenben a valóságnak megfelelően tartalmazza, így a jelen szerződést semmilyen jogcímen megtagadni nem kívánják.

Székesfehérvár, 2026. július 31.

Keuschné Marton Ágota Katalin
Keuschné Marton Ágota Katalin Eladó
képviselőként eljár:
Forrainé Marton Jolán
Meghatalmazott

Forrainé Marton Jolán
Forrainé Marton Jolán
Eladó

Kopper Julianna
Kopper Julianna
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:

Dr. Nagy Ákos ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2.
Kamarai Azonosító Szám: 36065816
Székesfehérvár, 2026. július 31.

Dr. Nagy Ákos
Ügyvéd, Hivatalos Nyilvántartás
8000 Székesfehérvár, Várkapu utca 2.
Tel: 06 20 977 5012
KASZ: 36065816
Állás: 58330342-1-27