

Kifüggesztés időpontja: 2026.08.10.

Közlés kezdő napja: 2026.08.11.

.....napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.09.09.

Hirdetmény levételének napja: 2026.09.10.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi Főosztály Földhivatali Osztály	
Dátum:	Dokumentum:
2026 AUG 06.	589819

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Felek

amely létrejött egyrészről:

Szegedi Istvánné

, lakik: 2030 Érd, Boldizsár utca 15.) és

Molnár Jánosné

, lakik: 8151 Szabadbattyán, Petőfi utca 92.) mint eladók, (továbbiakban:

eladók),

másrészről: Szabó Stella földműves

lakik: 8144 Sárkeszi, Tancsics Mihály utca 5.), mint vevő

(továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

II. A szerződés tárgya

1./ Felek rögzítik, hogy eladók tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. A sárkeszi 023/32 hrsz. alatt felvett szántó megjelölésű, összesen 10ha0924 m² alapterületű, 280,57 AK értékű külterületi ingatlan Szegedi Istvánné 28057/56114, Molnár Jánosné 16857/56114 arányban.

Az INYER/20260723/15934/2026 számú tulajdoni lap szerint az ingatlan tehermentes.

1.2. A sárkeszi 039/11 hrsz. alatt felvett szántó megjelölésű, összesen 2ha5178 m² alapterületű, 78,89 AK értékű külterületi ingatlan Szegedi Istvánné 1/2, Molnár Jánosné 1/2 arányban.

Az INYER/20260723/15566/2026 számú tulajdoni lap szerint az ingatlant vezetékgig terhel a Budapest Vidéki Távközlési Igazgatóság javára, ezt meghaladóan tehermentes.

2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanokon felépítmény, ültetvény, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező sárkeszi 023/32 hrsz. alatt felvett szántó ingatlan 8ha0780 m² területére 2031.01.31-ig haszonbérleti szerződés van érvényben a Sárret Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft-vel. A haszonbérleti díj 90.000.-Ft/ha/év.

Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező sárkeszi 039/11 hrsz. alatt felvett szántó ingatlan egészére 2031.01.31-ig haszonbérleti szerződés van érvényben a Sárret Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft-vel. A haszonbérleti díj 90.000.-Ft/ha/év

Szegedi István
(:Szegedi Istvánné:)
eladó

Molnár Jánosné
(:Molnár Jánosné:)
eladó

Szabó Stella
(:Szabó Stella:)
vevő

III. Megállapodás

- 1./ Eladók eladják, vevő megveszi a jelen szerződés II/1.1. pontjában megjelölt ingatlannak összesen 44914/56114 tulajdoni hányadát, a II/1.2. pontjában megjelölt ingatlan egészét, tehermentesen a jelen szerződésben rögzített feltételekkel a megismert és megtekintett állapotban.
- 2./ Eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, igény-, és tehermentességéért és kijelentik, hogy nincs másnak olyan joga az ingatlanokon, ami a vevő tulajdon szerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.
- 3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Ftv) szerint földtulajdont csak a jogszabályban meghatározott személy szerezhethet a jogszabályban meghatározott feltételekkel. A jelen szerződés aláírásának napján hatályos földforgalmi jogszabályok szerint eladónak a szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.
- 4./ A fent jelzett jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően felek megállapodnak, hogy köztük a jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja. A hatályba lépés napja az a nap, amely napon a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyása az eladóhoz megérkezik.
- 5./ Abban a nem várt esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá, felek a jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételétől számított öt munkanapon belül kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

IV. A vételár összege, kifizetés módja

- 1./ Szerződő felek az ingatlanok vételárát összesen 31.787.400.-Ft, azaz harmincegymillió-hétszáznyolcvanhétezer-négyszáz forintban állapítják meg. Ezen belül:
 sárkeszi 023/32 hrsz ingatlan 44914/56114 vételára 24.234.000.-Ft
 sárkeszi 039/11 hrsz ingatlan 1/1 vételára 7.553.400.-Ft

A kapott vételár eladókat tulajdoni hányadaik szerint illeti meg:

Szegedi István

Molnár Jánosné

18.915.300.-Ft

12.872.100.-Ft

Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok vételára azok forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra.

Szegedi István
(Szegedi Istvánné)
eladó

Molnár Jánosné
(Molnár Jánosné)
eladó

Szabó Stella
(Szabó Stella)
vevő

2./ Vevő a teljes vételárat, egy összegben a jelen szerződés hatályba lépését (III/4. pont) követő öt banki napon belül köteles átutalni az eladók bankszámlájára.

3./ Eladók a vételár teljesítését az alábbi bankszámlára kéri:

Összeg: 18.915.300.-Ft
 Számlatulajdonos: Szegedi Istvánné
 Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt
 Számlaszám: 11773425-83521898

Összeg: 12.872.100.-Ft
 Számlatulajdonos: Molnár Jánosné
 Számlavezető bank: MBH Bank Nyrt
 Számlaszám: 57800215-10001002

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalással teljesített vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladók által fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

4./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a vevő a jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelem napjától kezdődően évi 20% mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni az eladó részére.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1./ Eladók tulajdonjogukat a vételár hiánytalan kifizetéséig fenntartják.

2./ Eladók és vevő a vételárnak a megadott bankszámlán való jóváírásának feltételével, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adják ahhoz, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlanok tehermentes tulajdonjoga, vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladók tulajdonjogának egy idejű törlésével.

3./ Eladók és vevő a jelen szerződés aláírásával egy időben a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély 3 eredeti példányát - ebből egy biztonsági papíron - ügyvédi letétbe helyezik a Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Irodánál és hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását és a vételárnak a megadott bankszámlán történő jóváírását követően - e két feltétel együttes megvalósulásának esetén - a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az ügyvédi iroda bejegyzési kérelemmel benyújtsa az illetékes földhivatalhoz.

Felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedélyt a Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, mint letéteményes akkor jogosult illetve köteles az illetékes Földhivatali Osztályához tulajdonjog átvezetés végett benyújtani, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata az eljáró ügyvédhez megérkezik és eladók a vételárnak a megadott bankszámlán való jóváírásáról értesítik a letéteményest.

Felek jelen pont rendelkezéseit a bejegyzési engedély letétbe helyezésére vonatkozó megállapodásnak is tekintik.

Szegedi Istvánné
 (:Szegedi Istvánné:)
 eladó

Molnár Jánosné
 (:Molnár Jánosné:)
 eladó

Szabó Stella
 (:Szabó Stella:)
 vevő

- 4./ Eladók a teljes vételárnak a megadott bankszámlára való beérkezéséről kötelesek az eljáró ügyvédet a jóváírástól számított 2 napon belül értesíteni a eva-molnar@gmail.hu és erika.szegedine63@gmail.com e-mail címről és/vagy a 30/4732468 és 30/4935670 telefonszámról.

Ennek elmaradása esetén eljáró ügyvéd a fenti, ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt csak akkor jogosult és köteles kiadni a vevő részére, illetve leadni azt az illetékes földhivatalba, amennyiben hitelt érdemlő igazolást kap a felek bármelyike részéről arra vonatkozóan, hogy a teljes vételár megfizetése az eladó részére megtörtént.

VI. Birtokba lépés

Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár megfizetését követően, a haszonbérleti szerződés megszűnését követő napon lép az ingatlanok birtokába. A birtokba adástól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

VII. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. tv. előírásainak megfelelően:

- 1./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§ 7. pont szerint **földműves, agrárkamrai tag**. Földműves regisztrációs száma: **510670/2/2014.05.16.**, Agrárkamrai nyilvántartási száma: **E814400319433**.
- 2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre a 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja: a birtokba vétel után a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- 3./ Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. (földhasználati díjtartozás)
- 4./ Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 5./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot a jelen szerződéssel megvásárolt területtel együtt nem éri el. Azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával földtulajdona a 300 hektár mértéket nem éri el és föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával 1200 hektár mértéket nem éri el.
- 6./ Vevő nyilatkozik az Inyvtv.Vh 68/C. § szerint, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.
- 7./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének d) pont és 18.§ (4) bek. b) pont szerint elővásárlási jog illet meg, mivel olyan fiatal földműves, aki helyben lakó.

Szegedi István
(:Szegedi Istvánné:)
eladó

Mónár János
(:Mónár Jánosné:)
eladó

Szabó Stella
(: Szabó Stella:)
vevő

Vevő nyilatkozik, miszerint Sárkeszin születése óta életvitelszerűen élő földműves, amit 981498FL számú lakcímkártyája tanúsít.

Vevő nyilatkozik, hogy a 18.§ (4) bek. b) pont szerint fiatal földműves.

- 8./ Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pont alapján, mint földműves illetékmentességre jogosult. Nyilatkozik egyúttal arról, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

VIII. Költségviselés

- 1./ Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötés költségei, (pl. tulajdoni lap ára, az ügyvédi munkadíj és a földhivatali eljárás díj) a tulajdont szerző vevőt terhelik, aki az igazolt díjakat és költségeket köteles a tulajdonjogának bejegyzésétől számított 5 napon belül megtéríteni.

IX. Egyebek

- 1./ Szerződő felek magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.
- 2./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő személyi jövedelemadó bevallási, fizetési, továbbá illetékfizetési kötelezettségükről az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.
Eladók több, mint 5 éve tulajdonosai az ingatlanoknak, tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés alapján személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség őket nem terheli.
A tájékoztatás nem teljes körű, az adózásra vonatkozó részletes szabályokat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 59-64.§ tartalmazza.
Vevő kijelenti, hogy illetékmentességet kér az Itv. 26.§ (1) p. pont szerint.
- 3./ Felek kijelentik egyúttal, hogy a jelen szerződésben foglaltakat – annak részletes tartalmára tekintettel - ügyvédi tényvázlatnak tekintik.
- 4./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket arról, hogy a 2025. január 15-től hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási szabályokra tekintettel (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) és a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet) indokolt lehet a jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok módosítása. Szerződő felek a tájékoztatást tudomásul veszik és felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek és szükség esetén az adásvételi szerződést módosítják. A módosítás a vételár összegét nem érintheti.
- 5./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a **2013. évi CXXII. tv** szabályai az irányadók.

Szegedi
 (:Szegedi Istvánné:)
 eladó

Monár Jánosné
 (:Monár Jánosné:)
 eladó

Szabó Stella
 (:Szabó Stella:)
 vevő

- 6./ Eladó és vevő jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban történő képviselettel megbízzák és meghatalmazzák a **Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Irodát** (8000 Székesfehérvár, Országzászló tér 2. fszt.1., eljáró ügyvéd: Dr. Bíró Zsuzsanna, KASZ szám: 36057678). A meghatalmazás az adóhatósági adatlapok kiállítására is kiterjed. Eljáró ügyvéd a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- 7./ Szerződő felek pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmtv.) 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy **nem kiemelt közszereplők** és a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban **saját nevükben járnak el**.
- 8./ Szerződő felek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataik a valóságnak mindenben megfelelnek. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pmtv. és az ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy személyazonosságukat az ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a Jogügyletek Biztonságának erősítése érdekében az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
- Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
- Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmtv-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 9./ A jelen szerződés 8 eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány biztonsági papír felhasználásával.

Felek jelen adásvételi szerződést, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2026. augusztus 04.

Szegedi István
(:Szegedi Istvánné:)
eladó

Molnár János
(:Molnár Jánosné:)
eladó

Stella Szabó
(: Szabó Stella:)
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Székesfehérváron, 2026. augusztus 04.
Dr. Bíró Zsuzsanna ügyvéd KASZ: 36057678

Szegedi István
(:Szegedi Istvánné:)
eladó

Molnár János
(:Molnár Jánosné:)
eladó

Stella Szabó
(: Szabó Stella:)
vevő

Dr. Bíró Zsuzsanna
Ügyvédi Iroda
Székesfehérvár, Országzászló tér 2. fszt.1.
Tel: 06-23-123-456
E-mail: dr.biro@uzi.hu