

08.10.16.06
A.1521

2026 AUG 11.		2026 AUG 11.	
iktatva		7554	
01/509-2/2026			
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS		2026 AUG 06.	
Előszám.		589826	
Létszám		LC	

amely létrejött egyrészről **Szalai István** (született , szül.: , 1., an.: *Edina*
, sz. sz.: , szig. sz.: 3 , lakcímkártya-száma: , adóazonosító
jel:) 8130 Enying, Siki Károly utca 21. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban: Eladó),

másrészről **Prágai János** (született P , szül.: \ , an.:
, sz. sz.: , szig. sz.: , lakcímkártya száma: , adóazonosító
jel:) 8130 Enying, Donga köz 5220/2 szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban: vevő) között,
az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek megállapítják, hogy az **Eladó kizárólagos tulajdonát** képezi az **Enying, Zártkert, 5221/2 helyrajzi szám** alatt felvett, 1818 m² területtel nyilvántartott 8,01 AK értékű zártkerti ingatlan egésze, amely a művelési ága tekintetében 745 m² területű, 2,98 AK értékű, 3. minőségi osztályba tartozó „Kert / és gazdasági épület”, és 1073 m² területű, 5,03 AK értékű, 3. minőségi osztályba tartozó „Szőlő” (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a 2026. augusztus 5. napján az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekért INYER/TULLAP/20260805/29804 megrendelőszerű tulajdoni lap alapján az ingatlan tehermentes, elintézetlen széljegy nincs feltüntetve.

2. Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdonjogát a felek által kölcsönösen megtekintett állapotában minden teherrel mentesen.

3. A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti helyi önazonosság dologi jogvédelmi eszközei vonatkozó, helyi (az ingatlan helye szerinti) közösség képviselőjére jogosult települési önkormányzati rendelet jelen okirat aláírásának időpontjában nincs hatályban.

4. Szerződő felek tudomásul veszik okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárás szabályokról 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet előírásairól, mely előírásokat megismertek.

Az Eladó tudomása szerint az ingatlanra nincs bejelentve földhasználó, és hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelephasználati megállapodás nem érinti.

A Vevő nyilatkozik, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt. (Fftv. 10.§ (2) bekezdés)

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy mivel a fent írt föld(ingatlan) nincs harmadik személy használatában, a Fftv. 13.§ (1) bekezdésben foglalt használattal kapcsolatos kötelezettségeknek megfelelően a föld (az ingatlan) 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.

A Vevő az Fftv. 14.§-a alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban Kormányrendelet) 42. § alapján a Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

A Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben az Fftv, és az FVM rendelet alapján nem állnak fenn korlátozások, illetve kizárások.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy jelen adásvételi szerződést az Fftv. 21.§ (1) bekezdés értelmében a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Szerződő felek tudomásul veszik továbbá azt is, hogy a mezőgazdasági igazgatási szervnek jelen szerződés közzétételre való alkalmasságának megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

Szalai István
eladó

Prágai János
vevő

dr. Vasánszki Brigitta
ügyvéd



A közzététel időpontja: 2026.08.13.
A jognyilatkozat közzétételre került a 2026.08.14.
A jognyilatkozat közzétételre került a 2026.09.14.
A közzétételre került a 2026.09.15.
A közzétételre került a 2026.09.15.

Az eladó tudomásul veszi okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását az Fftv vonatkozó rendelkezéseiről, miszerint ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést a elővásárlásra jogosultat vagy jogosultakat, valamint az adásvételi szerződés szerinti vevőt az Fftv. által meghatározott sorrend alapján rangsorolást tartalmazó jegyzék szerinti sorrend alapján első helyen álló vagy kijelölt elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá, akkor az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be.

5. Szerződő felek a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan és ~~a hasznélvezeti jog ellenértékének~~ költsönösen kialakított vételárát - figyelembe véve a forgalmi viszonyokat - **2.250.000,- Ft**, azaz **kettőmillió-kettőszázötvenezer forintban** állapítják meg.

Felek az Fftv. 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel a föld forgalmi értékét 1.750.000,-Ft-ban, azaz egymillió-hétszázötvenezer forintban, illetve a földön található felépítmény (melynek területe 30 m²) forgalmi értékét 500.000,-Ft-ban, azaz ötszáz ezer forintban állapítják meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanon az Fftv. 5.§ 27. pontja szerinti ültetvény nem található.

6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételárát az alábbiak szerint teljesíti:

A Vevő 1.050.000,-Ft, azaz egymillió-ötvenezer forint első vételárreszt jelen megállapodás aláírását megelőzően átutalta az Eladó t.-nél vezetett 10 számlaszámú pénzforgalmi számlájára vételár jogcímén. Az Eladó az átutalás megtörténtét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A Vevő 480.000,-Ft, azaz négyszáznyolcvanezer forint második vételárreszt legkésőbb 2026. október 22. napjáig átutal az Eladó t.-nél vezetett 0 számlaszámú pénzforgalmi számlájára vételár jogcímén.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő 720.000,-Ft, azaz hétszázhuszezer forint harmadik (egyben utolsó) vételárreszt jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyó döntésről való tudomásszerzésének napját követő három napon belül átutalja az Eladó t.-nél vezetett 1 számlaszámú pénzforgalmi számlájára vételár jogcímén.

Az Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el.

7. Az Eladó az 1. pontban írt ingatlant jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába bocsátotta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, és a Vevő ezen időponttól kezdődően lép az ingatlan birtokába és a Ptk. 6:217.§ -ra figyelemmel viseli az ingatlan használatával, fenntartásával és kezelésével kapcsolatos költségeket, az adó- és a közterheket, valamint szedheti annak hasznait, és viseli a kárveszélyt. Abban az esetben, ha az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult lép be vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, Prágai János vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant haladéktalanul Eladó birtokába bocsátja, és a felek egymással elszámolnak.

8. Az Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban írt ingatlan per-, igény- tehermentességéért **szavatosságot vállal**. Kijelenti továbbá, hogy semminemű adó-, vagy adók módjára behajtandó köztartozás nem áll fenn az ingatlanra vonatkozóan.

Az Eladó nyilatkozik arról is, hogy más harmadik személynek nincsen olyan joga, vagy igénye, amely a jelen jogügylet törvényes akadályát képezné.

9. Szalai István eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Enying, Zártkert, 5221/2 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjog Prágai János vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Szerződő felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Eladó Enying, Zártkert, 5221/2 helyrajzi számú ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogának törlése mellett a tulajdonjog a Vevő javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén jegyezze be.

10. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, cselekvőképességüket és szerződéskötési képességüket jogszabály, vagy bírói ítélet nem korlátozza, illetve zárja ki.

11. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az Inyvtv. 32. § /2/ bek. d.) pont alapján a jelen adásvételi szerződés és tulajdonjog változás érvényes ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséhez ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratra van szükség, ezért a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és az ingatlanügyi hatóság, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban történő képviseléssel

Szalai István
eladó

Prágai János
vevő

dr. Vasánszki Brigitta
ügyvéd

közösen megbízzák dr. Vasánszki Brigitta ügyvédet (kamarai azonosító szám: 36071184, 8130 Enying, Kossuth L. utca 13/a.). Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozom, hogy a megbízást elfogadom. A fenti megbízás az adóhatóság felé az ügylet bejelentésére terjed ki, egyebekben az adóhatóság előtti képviselőre nem terjed ki.

A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartási igazgatási-szolgáltatási díjat a Vevő viseli és fizeti. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügyletből származó bevétele SZJA tv. szerinti szabályaival tisztában van, nevezetesen, hogy a szerzés időpontjaira tekintettel bevétele nem SZJA köteles.

A Vevő tudomással bír arról, hogy a gazdasági épület tekintetében az illeték mértékét az ingatlan fekvése szerint illetékes NAV Illeték-főosztály ingatlan-nyilvántartási értékbecslése alapozza meg a többször módosított és kiegészített, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. alapján. Az így kiszabásra kerülő illetéket a Vevő tartozik teljes egészében megfizetni az illetékhivatal külön fizetési meghagyásában szereplő módon, formában, összegben és határidőben. Az illeték mértéke a forgalmi érték 4%-a.

A felek adó- és illetékfizetési kötelezettségük vonatkozásában - erre irányuló teljes körű ügyvédi tájékoztatás ismeretében - önállóan járnak el.

12. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogait és kötelezettségeiket, illetve jelen szerződés jogkövetkezményeit illetően, továbbá az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra nézve az eljáró ügyvédtől minden szükséges tájékoztatást megkaptak, a szerződés a felek megállapodását teljeskörűen tartalmazza, ezért a szerződést egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják, nem kérik azt külön okiratba foglalni. A szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül.

A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak az adásvételre és a szerződésekre vonatkozó általános rendelkezései, valamint Fftv. rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést -mely 3 (három) egymást követő számozott oldalból áll és 7 (hét) - ebből 1 (egy) biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon készült- egymással megegyező példányban készült-elolvasták, megértették, eljáró ügyvéd teljes körű jogi tájékoztatása mellett egyezően értelmezték, és azt, mint a valósággal és ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, ügyvédi ellenjegyzés mellett jóváhagyólag aláírták, és egy-egy eredeti példányát az ellenjegyző ügyvédtől átvették.

Enying, 2026. augusztus 5.

Szalai István
eladó

Prágai János
vevő

Jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:

dr. Vasánszki
dr. Vasánszki Brigitta ügyvéd
(KASZ: 36071184)
Enying, 2026. augusztus 5.

