

Záradék:
Közzététel időpontja: 2026.09.14.
Közlés kezdő napja: 2026.09.15.
Jognyilatkozat megételére nyitva álló
határidő utolsó napja: 2026.09.14.
E határidő elmulasztása jogvesztő!

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Levétel napján Klép Sándor sz.n.: Klép Sándor /szül.: ..., anyja neve: ..., i. sz.sz.: ..., adóazonosító jel: ..., ajtó alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészt Zsidó Zoltán sz.n.: Zsidó Zoltán /szül.: ..., anyja neve: ..., sz.sz.: ..., adóazonosító jel: ..., ajtó alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: Vevő) az alábbi szerződést kölik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Kisapostag külterület 070/35 hrsz. alatt felvett, összesen 3566 m² területű, 6,09 AK értékű, „a.) 3127 m² területű, 6,09 AK értékű szántó és b.) 439 m² területű, kivett út” művelési ágú ingatlan, a Kisapostag külterület 070/38 hrsz. alatt felvett, összesen 2 ha 2701 m² területű, 39,5 AK értékű, „a.) 2 ha 1629 m² területű, 39,5 AK értékű szántó és b.) 1072 m² területű, kivett út” művelési ágú ingatlan és a Kisapostag külterület 070/41 hrsz. alatt felvett, természetben 2428 Kisapostag, „címkepzés alatt” található, összesen 7257 m² területű, összesen 13,28 AK értékű, „szántó és út” művelési ágú ingatlan.

Mindegyik ingatlant az alábbi terhek terhelik:

- az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. (7626 PÉCS, Búza tér 8/A.) javára bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az okiratban foglalt tartalommal,
- az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. (7626 PÉCS, Búza tér 8/A.) javára a Dunaújváros (OVIT) Dunaföldvár 20 kV-os légvezetékű közcsatlakozás, a MKEH-SZFMMBH/3815-2/2010/MU számú jogerős határozattal bejegyzett vezetékgazdálkodási jog az SZFMMBH/1880-7/2011/MU. számú jogerős határozattal módosítva az okiratban foglalt tartalommal.

Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt vezetékgazdálkodási jogok bejegyzéseinek tartalmát az okiratot szerkesztő ügyvéd megmagyarázta részére, amely bejegyzések jelentését megértette, tudomásul vette, és kijelenti, hogy a vezetékgazdálkodási jogok bejegyzéseivel terhelten is meg kívánja vásárolni a jelen pontban írt ingatlanokat. Egyebekben az ingatlanok tehermentesek.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlanokra haszonbérlet szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) foglaltakon túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan azok jelenleg a természetben állnak, az összes természetes és jogi tartozékaikkal együtt. Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban foglalt ingatlanok szomszédosak egymással a Földforgalmi tv. 5. § 23. pontja alapján. A földek szomszédossága miatt csak együttesen, egybefoglalt vételáron eladók, amely együttes eladásra a Földforgalmi tv. 19. § (5) bekezdése lehetőséget biztosít.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlanok együttes vételárát - a kölcsönös alku követően - összesen 10.727.680,-Ft, azaz tízmillió-hétszázhuszonhét-ezer-hatszáznyolcvan forintban határozzák meg, amelyből 1.141.120,-Ft a Kisapostag külterület 070/35 hrsz.-ú ingatlan vételára, amely teljes egészében a földterület értéke mivel az ingatlanon ültetvény, épület, agrotechnikai berendezése nincs, 7.264.320,-Ft a Kisapostag külterület 070/38 hrsz.-ú ingatlan vételára, amely teljes egészében a földterület értéke mivel az ingatlanon ültetvény, épület, agrotechnikai berendezése nincs és 2.322.240,-Ft a Kisapostag külterület 070/41 hrsz.-ú ingatlan vételára, amely teljes egészében a földterület értéke mivel az ingatlanon ültetvény, épület, agrotechnikai berendezése nincs.

Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:

Vevő 1.100.000,-Ft azaz egymillió-egyszáz-ezer forint vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően banki átutalással megfizetett az Eladó OTP Banknál vezetett 11773535-01588008 számú bankszámlájára, aki annak jóváírásáról meggyőződött. Szerződő felek ezen összeget foglalónak tekintik, eladó azt kifejezetten foglalként vette át, míg a vevő azt foglalként adta át. Szerződő Felek a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, tehát ha a szerződés teljesítésre olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, a foglaló visszaszáll, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.

Amennyiben az alább részletezett okokból nem a jelen szerződésben nevezett vevővel jön létre érvényesen a szerződés, akkor azt követő 15 napon belül köteles a jelen szerződésben nevezett Vevőnek visszafizetni az eladó az 1.100.000,-Ft-ot, hogy az Eladó közhez veszi a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, mely szerint a jelen szerződést jogerős határozattal nem a felek közti viszonyban hagyták jóvá.

Vevő a fennmaradó 9.627.680,-Ft azaz kilencmillió-hatszázhuszonhét-ezer-hatszáznyolcvan forint vételárát az azt követő 15 napon belül köteles Eladó OTP Banknál vezetett 11773535-01588008 számú számlájára átutalással megfizetni, hogy Vevő vagy képviselőjében eljáró jogi képviselő értesítést kap, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerős határozattal jóváhagyta. Eladó ezen számlára történő teljesítést kifejezetten kéri és elfogadja, azt saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől az eladó elállni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 20 % azaz húsz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a másik félnek.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában elővásárlási joggal nem rendelkezik, azonban Vevő nyilatkozik, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 540204/1/2026 számú határozatával földművesként nyilvántartásba vették, ezért földművesnek minősül.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki feltételei 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. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlanok fekvése szerinti települési Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt, mint a jelen pontban részletezett elővásárlási jog jogosultát megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő kifüggesztése 30 napos időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerinti a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlanokkal tulajdonosként birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlanokat használni és köteles a terhelés és a karvesszélyt viselni. Az ingatlanok használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlanok birtokba vételével szállt át az ingatlanokkal kapcsolatos karvesszély viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kéri, továbbá a Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Kisapostag külterület 070/35 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a Kisapostag külterület 070/38 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, és a Kisapostag külterület 070/41 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára, a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog Zsidó Zoltán Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjog fenntartására meghatározott időtartamig, tehát a jelen szerződés ingatlani jogi határához való bevonását követő hat hónapig az

Klöp Sándor Eladó

Zsidó Zoltán Vevő

ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törésre kerül.

Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára Zsidó Zoltán Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba a 3./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél 5 darab eredeti példányban letétbe helyezett - adásvételi jogcímen bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának egyidejű törése mellett. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) a teljes vételár megfizetését követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben az grendliroda@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyat képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességét – az 1./ pontban részletezett terheken túlmenően - szavatolja. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyat képező ingatlanokon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlanok használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használja, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 14. § szerint nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogorvoslat megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak dr. Endi Gábor István ügyvéd (szh.: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 2. fsz.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanhoz kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőiükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos viták eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Dunaújvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, ügyvédi díjat, a visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevő viseli. Vevő kijelenti, hogy nyilvántartási számmal rendelkező mezőgazdasági tevékenységgel végző földművesként vásárolja meg az 1./ pontban foglalt ingatlanokat és vállalja, hogy azokat a birtokbaadás napjától legalább 5 évig mezőgazdasági célra használja, el nem idegeníti, művelésből ki nem vonja. Erre tekintettel az illetékről szóló 1990. évi CXIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentesség illeti meg vevőt. Erre tekintettel kéri a NAV Illeték Osztályát, hogy a termőföld ingatlanok tulajdonszerzése miatt az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p.) pontja szerinti kedvezményt alkalmazza. Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onyia.nav.gov.hu/#!/login> felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviselőt nem lát el.

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a Földforgalmi tv. 16.§-ban foglaltak szerint bünteljogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőföld tulajdoni hányaddal együtt a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagysága - a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőfölddel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 16. § szerinti szerzési korlátozásba. Vevő kijelenti, hogy rőszarány tulajdonnal nem rendelkezik.

13./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bovalására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 10.600,-Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen összesen 31.800,-Ft eljárási díjat ő köteles viselni és köteles azt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megfizetni.

15./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Szerződő Feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingallszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Az előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, az utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásakor a szerződéssel érintett Ingatlanok fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

16./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződés módosításra irányuló kifejezett akaratkal módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlato – írták alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza és nincs olyan tény, körülmény, szándék vagy elvárás, amely a jelen szerződésben megfogalmazásra ne került volna.

Felek a jelen kettő oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyóan aláírták.

Kelt, Dunaújvárosban, 2026. június 24. napján

Klép Sándor Eladó

Zsidó Zoltán Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2026. június 24. napján

Dr. Endi Gábor István ügyvéd
(székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fszl. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)