

A kormányzati portálon közzététel: 2026. 08. 14. Közzététel kezdő napja: 2026. 08. 15., utolsó napja: 2026. 09. 14. Lve felvétel napja: 2026. 09. 15. mely jogelőd.

Kormányzati Portál	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Dátum: 2026. JÚL. 14	
Száma: 571329	
Feltekint:	

Adásvételi szerződés

- hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási eljárásra köteles termőföld adásvétel -

KEVMKH Földhivatali Főosztály 571153/4/2026. számú határozatára tekintettel javított, megismételt

Eladó:

- továbbiakban eladó,

Fehér László Ferenc

2822 Szomor Kossuth Lajos utca 29. alatti lakos

Másrészről, vevő:

- továbbiakban vevő-k-

Udvardy Olivér

2072 Zsámbék Magyar utca 60. szám alatti lakos

Czakó Zoltán

2072 Zsámbék Magyar utca 56. alatti lakos,

- az alább részletezett adásvételi tárgyra, jelen szerződés feltételei szerinti, adásvételi szerződést kötök, amelyet jelen okiratban nyilvánosan meghirdetnek és hatósági engedélyezési eljárásra bocsátanak.

1./ Adásvétel tárgya, adásvételi megállapodás, fizetési feltételek

1.1./ Eladó eladja, vevők együttesen – egymás között fele-fele arányban - megvásárolják, eladó szabad rendelkezésű tulajdonába tartozó alábbi

ingatlanokat, alábbi eladási áron:

- (2822) Szomor külterület 076/19. hrsz. alatti kert művelési ágú ingatlanban- amelynek területe: 1851 nm, AK értéke: 2,13 AK – eladót illető 1/1-ed hányad,
 - az ingatlan külterületi besorolását, de a Szomor Község Önkormányzat, mellékelten csatolt igazolása szerint az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint MK, azaz kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik,
 - az ingatlanra az eladó, mellékelten csatolt hatósági határozattal igazoltan, részleges művelés alóli kivonásra kapott engedélyt, amelynek eredményeként 399 nm területre épület és udvar bejegyezhető, az épület – amelynek építését az eladó már elkezdte - felépítése után, díjat az eladó megfizette, a beépítés befejezésének határideje: 4 év,
 - eladó engedményezi vevőre a más célú hasznosítás lehetőségét, az építkezés befejezését.
- eladási ár: 14.500.000,-Ft, azaz tizennégymillió-ötszáz ezer forint,
 - amely értéken belül a gyümölcsös telek (vegyes szilva, alma, körte, dió gyümölcsfákkal) ültetvényének értéke 500 E Ft, telek terület értéke: 4,0 M Ft.
 - A telek felépítményei: vízellátás biztosítására fűrt kút, zárt emésztő kialakítva, érvényes építési engedély egy kisházra terasszal, melynek alapozása és fogadósínt kialakítása már elkészült, az épület becsővezve, emésztővel összekötve
 - felépítmények becsült összértéke: 10.000.000,-Ft
- eladási ár mértékét meghatározó további tényezők a fentiek alapján:
 - vételár eladási ára a kertes övezetben megszokott értéknek megfelel, a megkezdett építkezés és építmények értékét a felek együttesen alakították ki alku eredményeként
 - ingatlan, fekvése:
 - az ingatlan a település közvetlen szomszédságában, az üdülő jellegű területen fekszik, murvás úton megközelíthető, villannyal közművesített út mellett terül el,
 - településrendezés terv szerint a zártkerti építési szabályok szerint beépíthető üdülővel, gazdasági épülettel,
 - a település a budapesti agglomeráció mellett helyezkedik el, kiváló közlekedési lehetőséggel (tömegközlekedési megálló az ingatlantól 5 percre, távolsága az agglomerációtól 10 km-re),
 - vevő célja: vevő az ingatlan területén üdülő-gazdasági jellegű épület létesítése, kiskert gazdálkodás folytatása, amelyhez az ingatlan minden adottsággal rendelkezik,
 - felek együttesen kérik a földbiztonságot és kamarát, hogy fenti szempontok alapján a vételár mértékét engedélyezzék.

• Fizetési feltételek:

- vevők a teljes vételárat – banki utalás – meofizetik eladó alábbi számlájára utalással:

Fehér László,

Fehér László Ferenc (eladó)

Udvardy Olivér (vevő)

Czakó Zoltán (vevő)

- eladó kijelenti, hogy erre a számlára utalást saját részre utalásnak elismeri,
- eladónak további vételár követelése nincs.
- *amennyiben harmadik személy nyerné el a szerződéskötés jogát, eladó a vételárat köteles az vevő részére visszatéríteni, az elővásárló fizetési teljesítésével egyidejűleg,*

1.2./ Eladó eladja, vevők együttesen – egymás között fele-fele arányban – megvásárolják, eladó szabad rendelkezését tulajdonába tartozó alábbi ingatlant, alábbi eladási áron:

- (2822) Szomor külterület 076/17. hrsz. alatti kert művelési ágú ingatlanban – amelynek területe: 1589 nm, AK értéke: 1,83 AK – eladót illető 1/1-ed hányad,
 - az ingatlan külterületi besorolása, de a Szomor Község Önkormányzat, mellékelten csatolt igazolása szerint az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint MK, azaz kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik,
 - az ingatlanra az eladó, mellékelten csatolt hatósági határozattal igazoltan, részleges művelés alóli kivonásra kapott engedélyt, amelynek eredményeként 399 nm területre épület és udvar bejegyezhető, az épület – amelynek építését az eladó még nem kezdte el – felépítése után, díjat az eladó megfizette, a beépítés befejezésének határideje: 4 év,
 - eladó engedményezi vevőre a más célú hasznosítás lehetőségét, az építkezés befejezését.
- eladási ár: 5.000.000,- Ft, azaz ötmillió forint,
 - amely értéken belül a bekerített, fűvesített telek fűvesítés értéke 1 M Ft, a kerítés értéke: 1 M Ft, telek terület értéke: 3 M Ft.
- eladási ár mértékét meghatározó további tényezők a fentiek alapján:
 - vételár eladási ára a kertes övezetben megszokott értéknek megfelel, a megkezdett építkezés és építmények értékét a felek együttesen alakították ki alku eredményeként
 - ingatlan, fekvése:
 - az ingatlan a település közvetlen szomszédságában, az üdülő jellegű területen fekszik, műrvás úton megközelíthető, villannyal közművesített út mellett terül el,
 - településrendezés terv szerint a zártkerti építési szabályok szerint beépíthető üdülővel, gazdasági épülettel,
 - a település a budapesti agglomeráció mellett helyezkedik el, kiváló közlekedési lehetőséggel (tömegközlekedést megálló az ingatlantól 5 percre, távolsága az agglomerációtól 10 km-re),
 - vevő célja: vevő az ingatlan területén üdülő-gazdasági jellegű épület létesítése, kiskerti gazdálkodás folytatása, amelyhez az ingatlan minden adottsággal rendelkezik,
 - felek együttesen kérik a földbiztonságot és kamarát, hogy fenti szempontok alapján a vételár mértékét engedélyezzék.
- Fizetési feltételek:
 - vevő a teljes vételárat – *banki utalás* – megfizeti eladó alábbi számlájára utalással:
Fehér László,
 - eladó kijelenti, hogy erre a számlára utalást saját részre utalásnak elismeri,
 - eladó kijelenti, hogy erre a számlára utalást saját részre utalásnak elismeri,
 - eladónak további vételár követelése nincs.
 - *amennyiben harmadik személy nyerné el a szerződéskötés jogát, eladó a vételárat köteles az vevő részére visszatéríteni, az elővásárló fizetési teljesítésével egyidejűleg,*

1.3. Teher: mindkét ingatlan per-, teher és igénymentes, amit eladó szavatol.

2./ Birtokba adás, művelés, költségek viselése

Vevő az adásvétel tárgyát helyszínen megismerte. Mindkét ingatlant eladó tartja birtokban, bejegyzett földhasználója egyik teleknek sincs. Vevő azt a vételár megfizetése után veszi birtokba. Költség és kárveszély viselése a birtokba adással száll át vevőkre. Eladó kijelenti, hogy költségátaléka nincs.

Fehér László Ferenc (eladó)

Udvardy Olivér (vevő)

Czakó Zoltán (vevő)

3./ Tulajdonjog átruházása

3.1. Eladó, az adásvétel tárgya – *Szomor külterület 076/17. hrsz. és Szomor külterület 076/19. hrsz. - tulajdonjogát vevőkre ezennel, 1/2-1/2-ed arányban, adásvétel jogcímen **átruházza.***

3.2. Tulajdonos eladó kijelenti, ezennel végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz: 1.1. szerinti ingatlanokra a vevők tulajdonjoga 1/2-1/2-ed, arányban, adásvétel jogcímen, földhivatali átvezetésre kerüljön.

4./ bejelentési, szuverenitásvédelmi és hatósági jóváhagyási eljárás

4.1. szuverenitásvédelmi elővásárlási eljárás

A hatósági engedélyezési eljárást megelőzően felek elővásárlási szuverenitásvédelmi eljárásra kötelesek, mert Szomor Község Önkormányzat 12/2025. (IX.23.) Önk. rendelettel bevezette a községi elővásárlási jogot. A hatósági eljárás megindítása előtt ennek eredménye csatolása kötelezővé vált.

4.2. Termőföld hatósági engedélyezési eljárás

Vevő nem földműves. A tulajdonszerzésre, elővásárlásra nem jogosult magánszemélyként kerül sor.

Jelen ügylet a 2013. évi CXXII. Tv. (továbbiakban Ftv. vagy földforgalmi tv.) alapján elővásárlási eljárásra köteles, hatósági jóváhagyáshoz kötött földforgalmi ügylet, erre tekintettel

- eladó köteles jelen szerződést, jóváhagyás érdekében, az KEV MKH Földhivatali Főosztályához benyújtani 4 példányban (ebből egy biztonsági papíron), eljáró ügyvéd útján

- A felek adásvételi ügylete hatályba lépítő feltétele, hogy a hatóság az ügyletet jóváhagyja,

- amennyiben a jóváhagyást kizáró technikai ok merül fel, a felek a szerződést megismétlik,

- Felek, a teljesítése érdekében – szavatossági felelősség terhe mellett - kötelesek együttműködni.

4.3. Ügyvéd tájékoztatja feleket: az időközi rendeletváltozásra tekintettel a szuverenitásvédelmi eljárást lefolytatni nem kell, ezért a fenti 4.1. pont tárgytalanná vált.

5./ ügyvédi meghatalmazás

A felek felhatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző dr. Nyírák Gergely ügyvédet, hogy az elővásárlásra kifüggesztés, a hatósági engedélyezés, majd a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a Polgármesteri Hivatal, a Földhivatal, valamint a Mezőgazdasági Igazgatási Szervezet és a NAV előtt, teljes joggal képviselje. Felek egyetértően rögzítik, hogy a szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja,

6./ Vevő termőföld szerzési nyilatkozatai

6.1. Személyi tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 7. §)

Olyan magyar állampolgár nem földműves magánszemélyek vagyunk, akik a tulajdonszerzés tárgyát, jelen ügylettel, hatósági engedélyezés mellett jogosultak vagyunk megszerezni.

6.2. Birtokméret tulajdonszerzési jogosultság (Földforgalmi Tv. 16. §)

A jelen szerződésben megnevezett termőföld tulajdonjogát megszerezni jogosultak vagyunk. A már tulajdonban és a hasznélvezetben lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1 hektár mértéket nem haladjuk meg, jelen ügylet során történő szerzéssel együtt sem. A megvásárolni kívánt földdel együtt sem lépünk túl a birtokmaximumot (1 ha). Tulajdonszerzésünk nem séíti az Hrv. és Vhr. szerinti részarány tulajdonszerzési korlátozást sem, mert nem rendelkezünk részarány-tulajdonnal, a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

6.3. Földhasználati tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 13. § (1) és (4) bekezdés)

Vállaljuk, hogy a föld használatát másnak nem engedjük át, azt magunk fogjuk használni a Ftv. 13. § (2) bekezdés szabályai szerint, és ennek során eleget teszünk a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállaljuk, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítjuk.

6.4. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (1) bekezdés)

Kijelentjük, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozás.

6.5. Kizárási tulajdonszerzési nyilatkozat (Földforgalmi Tv. 14. § (2) bekezdés)

Kijelentjük, hogy velünk szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttünk.

Fehér László Ferenc (eladó)

Ódvardy Olivér (vevő)

Czakó Zoltán (vevő)

7./ egyéb rendelkezések

7.1. Állampolgársági és szerzőképességi nyilatkozat: Eladó és vevők, cselekvőképes, magyar állampolgárok. Felek nem állnak szerződéskötési korlátozás alatt, fenti kötelezettségek vállalásában akadályoztatva nincsenek.

7.2. Adatkezelés: Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ügyvédekről szóló 2017. évi. LXXVIII. törvény alapján a Felek, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában az eljáró ügyvéd megkeresheti nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, a járművezetői engedély-nyilvántartás, az útiokmány-nyilvántartás vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen al cím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságokat.

Ennek kapcsán Felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általa bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, jelen szerződés aláírásakor saját nevükben járnak el.

7.3. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 2017. évi. LXXVIII. törvény 32. § szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

7.4. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról 2017. évi LIII. Törvény rendelkezéseinek betartása: (1) szerződő felek egyetértéssel járulnak hozzá személyazonosító okmányaik ellenőrzéséhez, ügyvéd által történő másolásához, archiválásához, (1) eladó kijelenti: értékesített ingatlanhányad saját tulajdona, nem esik fent nevezett törvény hatálya alá, (3) vevő kijelenti, hogy a vételár az ő tulajdona nem esik a fent, nevezett törvény hatálya alá.

7.5. Energetikai tanúsítvány: az ingatlanok nem energetikai tanúsítvány kötelesek.

7.6. Költségviselés: Szerződéskötés költségeit – ügyvédi munkadíj, földhivatali bejegyzési díj, tulajdonszerzés illetéke - vevők viselik. Eladó az adófizetési szabályokkal tisztában van.

7.7. A szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben jelen szerződés valamely fontos kérdésről nem rendelkezik, a kérdés rendezésénél olyan megoldási kötelesek alkalmazni, amely a szerződő feleknek a szerződés tárgyára vonatkozó fenti megállapodásaiból, illetve az a Ptk. vagy az Inyvtv. rendelkezéséből okszerűen következik.

A felek a fenti tartalmú adásvételi szerződést, mint akarataknak mindenben megfelelőt, egyetértően és jóváhagyóan írják alá, ügyvédi ellenjegyzés mellett.

Kelt: Gyermely, 2026. 07. 02.

.....
Fehér László Ferenc (eladó)

.....
Udvardy Olivér (vevő)

.....
Czako Zoltán (vevő)

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.

Dr. Nyírák Gergely ügyvéd, KASZ:36066385

Kelt: Gyermely, 2026. 07. 02.