

A korábbiakhoz hasonlóan Kijelöltek: 2026.08.18., Közös kúria
Képviselő: 2026.08.18. - utolsó képviselő: 2026.09.16., helyi jogszabály
Levegő képviselő: 2026.09.17.

Kormány-Előterjesztés Városi Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Értékelés idő:	2026. Júl. 06
É. szám:	571/333
Örök:	Melléklet:

Adásvételi szerződés

- hatósági jóváhagyáshoz kötött, elővásárlási eljárásra köteles termőföld-adásvétel -

Eladó:

- továbbiakban eladó.

Fehér László Ferenc

2822 Szomor Kossuth Lajos utca 29. alatti lakos

Másrészről, **vevő:**

- továbbiakban vevő

Ilavardy Olivér

2072 Zsámbék Magyar utca 69. szám 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 megvásárolják, eladó szabad rendelkezésű tulajdonába tartozó alábbi ingatlant, alábbi eladási áron:

- (2822) Szomor külterület 076/16. hrsz. alatti kert művelési ágú ingatlanban- amelynek területe: 1589 nm, AK értéke: 1,83 AK – eladót illető 1/1-ed hányad,
 - az ingatlant külterületi besorolási, de a Szomor Község Önkormányzat, mellékelten csatolt igazolása szerint az ingatlan a helyi építési szabályzat szerint MK, azaz kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik, és a megnevezés is már kert
 - az ingatlanra a vevő jogosult gazdasági rendeltetésű épületet építeni, amit a HÉSZ preferál,
 - az ingatlan kerítéssel körülvett gyümölcsös a tényleges művelés szerint,
 - helyi földbiztonság előzetes véleményével nem kifogásolja az ügyletet, az megfelel a helyi forgalmi viszonyoknak,
- eladási ár: 5.000.000,-Ft, azaz ötmillió forint, amely értéken belül a gyümölcsös (vegyes – szilva, alma, körte, dió – gyümölcsfákkal) ültetvény értéke 500 E Ft, kerítés értéke: 500 E Ft, terület értéke: 4 M Ft.
- eladási ár mértékét meghatározó tényezők:
- 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, kiskerti gazdálkodás folytatása, amelyhez az ingatlan minden adottsággal rendelkezik,
- felek együttesen kérik a földbiztonságot és kamarát, hogy fenti szempontok alapján a vételár mértékét engedélyezzék.

1.2. Fizetési feltételek:

- vevő a teljes vételárat – banki utalás – megfizeti eladó alábbi számlájára utalással:
Fehér László,
- 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: eladó ingatlanhányada per-, teher és igénymentes, amit eladó szavatol.

2./ Birtokba adás, művelés, költségek viselése

Vevő az adásvétel tárgyát helyszínen megismerte. Az ingatlanegységnek bejegyzett földhasználója nincs. Eladó tartja birtokban. Vevő azt a vételár megfizetése után veszi birtokba.

3./ Tulajdonjog átruházása

3.1. Eladó, adásvétel tárgya tulajdonjogát vevőre ezennel fenti 1/1-ed arányban, adásvétel jogcímen átruházza.

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

Fehér László Ferenc (eladó)

Ilavardy Olivér (vevő)

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 léptető 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.

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 területmagnságának 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 sérti az Invty. és Vhr. szerinti részarányú tulajdonszerzési korlátozást sem, mert nem rendelkezünk részarány-tulajdonnal, a tulajdonban álló részarány-tulajdon összesített aránykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett termérmékekének 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.

7./ egyéb rendelkezések

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

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

Kelt: Gyermely, 2026. 05. 15.

Fehér László Ferenc (eladó)

Udvaray Olivér (vevő)

A felek fenti szerződését hitelesítem és ellenjegyzem.

Dr. Nyírák Gergely ügyvéd, KASZ-360663

Kelt: Gyermely, 2026. 05. 15.

Dr. Nyírák Gergely
ügyvéd kassz. 360663
1119 Budapest, Bástya u. 6.
Tlf.: 1-205-25-25, 30-953-47
E-mail: nyirak.gergely@nyirak.hu