

11 Záradék: Kifüggesztés napja: 2026.08.17.

Előjárólatási nyilatkozattételi határidő

Kérdete: 2026.08.18.

Vége: 2026.03.16.

Ez a határidő jogvesztő.

Szétvétel napja: 2026.09.17.

1

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. I.
Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27
E-mail: drtothszilvia@t-online.hu
cégkapu: 18499443

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
iktatás dátuma: 2026 AUG 10.	iktatószám: 589837

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bognár Béla sz. (szül: .., an: ..
személyi száma: .., adóazonosító jele: .. szig.szám: ..
állampolgársága: 8055 Balinka, Gajavölgy u. 1. sz. alatti lakos és
Bognár-Szikora Lilla sz. (szül: .., an: .. személyi száma: ..
adóazonosító jele: .., szig.szám: .. állampolgársága: ..
8055 Balinka, Gajavölgy u. 1. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladók**,

másrészről

Törteli Gabriella sz. (szül: .., an: ..
személyi száma: .. adóazonosító jele: .. szig.szám: ..
állampolgársága: 1024 Budapest 02., Filler u. 3. 4/8. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint
vevő között az alábbi napon és helyen a következő tartalommal és feltételek mellett:

- Eladók tulajdonában áll **1/2-1/2** arányban a **balinkai** tulajdoni lapon, zártkert **1229. hrsz.** alatt felvett, **1316 m²** területű, **szőlő** megjelölésű, **4,8 AK** értékű ingatlan. Az ingatlan a nyilvántartás szerint terheli az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11-13.) javára 9 m² területre bejegyzett vezetékjog (VGY-2514/2007.). Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.
- Eladók kijelentik, hogy harmadik személynek olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga nem áll fenn az ingatlanon, amely vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná. Eladók szavatosságot vállalnak arra, hogy az ingatlan adók, adók módjára behajtandó más köztartozások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett terhek, illetve tartozások nem terhelik. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy más személynek az ingatlannal kapcsolatban követelése vagy igénye nincs.
- Eladók a fentiek után – az 1. pontban írt vezetékjogtól eltekintve - az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladják, vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban foglalt ingatlan tulajdonjogát a kölcsönösen kialakult **1.400.000,-Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint** vételárért. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárat **jelen szerződés hatósági ióváhagyását követő 8 (nyolc) napon belül** fizeti meg az eladók részére, eladók vezetett számú számlájára történő utalással. Az eladók kijelentik, hogy az előbbieken írt bankszámla számát leellenőrizték és azt helyesnek találták. Az eladók kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítésnek elfogadják. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. I.
Adószám: 18499443-1-07
KASZ: 36070505

Dr. Tóth Szilvia
Ügyvéd

Bognár Béla
eladó

Bognár-Szikora Lilla
eladó

Törteli Gabriella
vevő

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 24. § (3) bek. h. pont, ha) alpontja alapján az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell venni, hogy **a földnek az ügylet szerinti ellenértéke alapos indok nélkül ne haladja meg az erdőnek nem minősülő föld esetén a földnek - indexálással meghatározott - 20 éves termelési időszakra számított jövedelemtermelő képességét.**

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlan értékét az alábbi tényezők növelik, a fentiekben írt vételárat az alább írt szempontok figyelembevételével fogadták el egymás között kölcsönösen:

- az ingatlan a főút mellett fekszik, így a főútról való megközelíthetőség megkönnyíti a művelését,
- az ingatlan északi és déli oldalának határa közelében egy-egy közkút található, így az ingatlan közelében vízvételi lehetőség elérhető,
- az ingatlanon egy zárható kerti szerszámtároló található,
- az ingatlanon 10 db termő gyümölcsfa is található a rendszeresen gondozott szőlőültetvény mellett.

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a vételáron belül a földterület 800.000,-Ft, azaz Nyolcszázezer forint, a szőlőültetvény 400.000,-Ft, azaz Négyszázezer forint, a gyümölcsfák 100.000,-Ft, azaz Egyszázezer forint, a kerti szerszámtároló 100.000,-Ft, azaz Egyszázezer forint értéket képviselnek.

4. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. pontban írt ingatlanra vonatkozó
- az eladók 1/2-1/2 arányú, adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoguk törlésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan törlési engedélyt és
 - a vevő tulajdonjogának 1/1 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt

állított ki 4 (négy) eredeti és egyező példányban, amelyet letétbe helyez a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Irodában. A felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles az eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedélyt és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani, ha a vételár – 1.400.000,-Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint – vevő általi, eladók részére történt, 3. pontban írtak szerinti megfizetését a szerződő felek bármelyike az alábbiakban írtak szerint hitelt érdemlően igazolta.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár fenti bankszámlán való jóváírásáról a jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül írásban eljáró ügyvéd előtt nyilatkoznak vagy a vételár teljesítésére vonatkozó legalább két tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát átadják a letéteményes ügyvéd részére.

A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az eladók az előbbiekben írt nyilatkozattételi kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a vételár teljesítését további 3 (három) munkanapon belül eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással igazolják eljáró ügyvéd előtt.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti tulajdonjog bejegyzési engedélyeket megőrzi és azokat a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtja.

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bognár Béla
eladó

Bognár-Szikora Lilla
eladó

Törteli Gabriella
vevő

5. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 18. §-ában és a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A. §-ban írt személyek elővásárlásra jogosultak. Jelen szerződést a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül – meg kell küldenie az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából történő előzetes vizsgálatra. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a közzétételt, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat során hozott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog jogosultja a közlés kezdő időpontjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogról lemondó jognyilatkozatot. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. Az adásvételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, közttestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a jogszabályban foglalt feltételeknek. A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti folyamat után döntését (jóváhagyás vagy a jóváhagyás megtagadása) közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint azokkal az elővásárlásra jogosultakkal, akik az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot tettek, továbbá a helyi földbizottsággal. Ha az eladó az adásvételi szerződésben megadta a vevő javára szóló bejegyzési engedélyt, a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az ingatlanügyi hatósággal is.

6. A vevő nyilatkozik, hogy mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény értelmében **földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy**. A vevő nyilatkozik, hogy a birtokában¹ álló föld területnagysága a jelen szerződés szerint megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 (egy) hektárt.

A vevő nyilatkozik, hogy nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának és nem hegyközségi tag.

7. A vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

8. A vevő nyilatkozik, hogy jelen szerződés szerint megszerezni kívánt föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

¹ birtok: a jogosult tulajdonában, használatában vagy bármely más érvényes jogcímen használatában álló valamennyi föld.

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bognár Béla
eladó

Bognár-Szikora Lilla
eladó

Törteli Gabriella
vevő

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított évig más célra nem hasznosítja.

9. Az eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban írt ingatlan harmadik személy használatában nem áll.
10. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozása.
11. A vevő nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírását megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **az eladók a teljes vételár megfizetésének napján az ingatlan birtokát átruházzák a vevőre.** A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is. A vevő tudomással bír arról, hogy a földhasználatot 30 napon belül köteles bejelenteni az illetékes földhivatalnál.
13. Szerződő felek, mint jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok kijelentjük, hogy elidegenítési ill. szerzési képességünket semmi nem korlátozza.
14. A helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény kapcsán a szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban, ezáltal a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában ezen jogszabály alapján elővásárlási jog nem áll fenn.
15. Szerződő felek megbízzuk jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Tóth Szilvia ügyvédet, egyúttal meghatalmazzuk, hogy bennünket az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyása iránti kérelem benyújtása és a szerződés hatósági jóváhagyása, a helyi földbizottság előtt a szerződés hatósági jóváhagyása, az illetékes települési önkormányzat előtt a kifüggesztés tárgyában, továbbá az illetékes földhivatal előtt az eladók tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában teljes jogkörrel képviseljen. Szerződő felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet továbbá arra, hogy az esetleges név-, adat-, száméírás vagy nyilvánvaló számítási hiba és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, keltezéssel és bélyegzővel ellátva kijavítsa a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan megszerzését a B400E adatlap elektronikus megküldésével bejelentse a NAV felé illetékkiszabásra. Dr. Tóth Szilvia ügyvéd a megbízást elfogadja. **A megbízás az eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törléséig, illetve a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig tart. A megbízás nem terjed ki a földhasználat bejelentésére. A megbízás nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre.**
16. Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a szerzéstől számított, 5 éven belüli, értékkülönbséggel történő elidegenítés esetén személyi jövedelemadó fizetésére és

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ÜGYVÉD
4060 Mór, Kodály Z. u. 4. sz. 1
A házszám: 18499443-1-07
A házszám: 18499443-1-07

Dr. Tóth Szilvia
ügyvéd

Bognár Béla
eladó

Bognár-Szikora Lilla
eladó

Törteli Gabriella
vevő

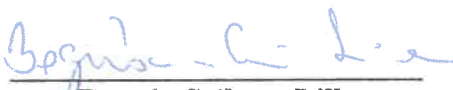
bevallására kötelesek önkéntesen (!) az adóévben. Az eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlant több, mint 5 éve szerezték, így annak jelen szerződésbe foglalt értékesítése adómentes az Szja. tv. alapján.

17. A vevő tudomással bír arról, hogy illetékmentesség/illetékkedvezmény hiányában az ingatlan forgalmi értéke után illeték (4 %) fizetésére köteles az illetékhivatal fizetési meghagyása szerint. A vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan forgalmi értékét az illetékhivatal állapítja meg, a forgalmi érték megállapítása végett helyszíni szemlét is tarthat.
18. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (pl. ügyvédi munkadíj, tulajdoni lap díja, földhivatali díj) a vevő viseli kizárólagosan.
19. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti és egyező példányban készült, melyből egy példány a 47/2014 (II.26.) Korm. Rendelet szerinti biztonsági okmányon, 7 (hét) példány normál papíron került kinyomtatásra. A felek egy-egy normál papíron készült eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik.

Szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésünket helyesen tartalmazza, ezért azt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Mór, 2026. augusztus 5.


Bognár Béla
 eladó


Bognár-Szikora Lilla
 sz. Szikora Lilla
 eladó


Törteli Gabriella
 vevő

Ellenjegyzem:

Mór, 2026. augusztus 5.

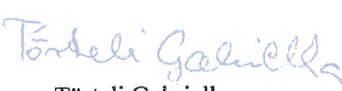
Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda
DR. TÓTH SZILVIA ügyvéd
 8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz., 4.
 KASZ/36070505

DR. TÓTH SZILVIA ÜGYVÉDI IRODA
 8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz., 4.
 KASZ/36070505


 Dr. Tóth Szilvia
 ügyvéd


 Bognár Béla
 eladó


 Bognár-Szikora Lilla
 eladó


 Törteli Gabriella
 vevő

