

Fejér Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Íktatás dátuma: 2026. AUG. 11	Íktatószám: 589841

Dr. Vörös Zsolt
8000 S... ügyvéd
udai út 9-11. 2/207.
277-5716
szám: 470.
038391-1-27
Bank: 1-00000000-75710615

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Uhrsprinter András** (szül. neve: [REDACTED])

1538, adóazonosító jel: [REDACTED] lakcímgig. sz.: [REDACTED] állampolgárság: magyar) 8136 Lajoskomárom, Dózsa Gy. u. 2/A. sz. alatti lakos mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Kovács Attila** (szül. neve: [REDACTED])

[REDACTED] SZ.: [REDACTED] Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: [REDACTED] lakcímgig. sz.: [REDACTED] magyar állampolgár) 8136 Lajoskomárom, Rákóczi u. 15. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó 171/230-ad arányú tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 048/3 hrsz-ú** 10 ha 2738 m² alapterületű, 230.06 AK értékű, „szántó, erdő, erdő” művelési ágú **külterületi** ingatlan (alrészletek: „a” szántó: 9 ha 8908 m²; „b” erdő: 917 m²; „c” erdő: 2913 m²). A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes. Az ingatlan további tulajdonosa 59/230-ad arányban Uhrsprinter Andrásné.

Az ingatlan „a” jelű, „szántó” művelési ágú 9 ha 8908 m² alapterületű alrészletének bejegyzett földhasználója a Lajoskomáromi Győzelem Kft. haszonbérlet jogcímén 2024.12.26. óta 2034.12.31-ei lejáratig; a haszonbérleti díj mértéke: 100.000,- Ft/ha/év. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás egyebekben nem érinti.

2. Eladó ezennel elad 171/230-ad arányú tulajdoni hányadából 115/230-ad arányú tulajdoni hányadot a kölcsönösen kialakított **14.383.320,- Ft**, azaz Tizennégymillió-háromszáznyolcvanháromezer-háromszázhusz forint **vételár** fejében. A Vevő az Eladó fentiekben megjelölt 115/230-ad arányú tulajdoni hányadát megvásárolja a fenti vételáron.

Felek nyilatkoznak, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanon ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.

3. Vevő a 2. pontban megjelölt vételárat legkésőbb jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv 5. pont szerinti, jelen szerződés Vevőjével történő jóváhagyását, azaz a jóváhagyó határozatnak a jogi képviselő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére egyösszegben az alábbi bankszámla javára történő átutalással:

Uhrsprinter András: [REDACTED]

Eladó a tulajdonjoga átruházását, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) 4 (négy) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 8. pontban meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az eljáró ügyvéd köteles 2 (kettő) eredeti és 1 (másolati) másolati (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

-3-

Az Eladónak jelen adásvételi szerződést – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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 Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja 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 a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Eladó kijelenti, hogy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult nincs, a vétel tárgyát képező ingatlanhányad vonatkozásában azonban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. [Ptk.] 5:81.§ (1) bek. alapján is elővásárlási jog áll fenn, mely a tulajdonostársat illeti meg, a Ptk. fentiekben hivatkozott rendelkezése szerint a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

./.

A Földforgalmi törvényben biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül és a fentiek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

*Vevő kijelenti, hogy őt a vétel tárgyát képező ingatlanhányadra **elsődlegesen** a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog [Vevő 2011. óta tulajdonosa az 1. pontban körülírt ingatlanul szomszédos lajoskomáromi 048/4 hrsz-ú külterületi ingatlanul és Vevőnek 340111LJ számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány tanúsága szerint 2018.10.30. óta a bejelentett lakóhelye 8136 Lajoskomárom, Rákóczi u. 15. szám alatt van], **másodlagosan** pedig a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés d) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog (Vevőnek 340111LJ számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány tanúsága szerint 2018.10.30. óta a bejelentett lakóhelye 8136 Lajoskomárom, Rákóczi u. 15. szám alatt van.)*

Vevő nyilatkozik, hogy a fenti kategóriákon belül OCSG-00076523 számon őstermelők családi gazdasága tagjának minősül [Földforgalmi törvény 18.§ (4) bek. a.) pont].

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen szerződés **érvényességi és hatályossági feltétele**, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 171/230-ad arányú tulajdoni hányadából 115/230-ad arányú tulajdoni hányadra a tulajdonjog a Vevő nevére és javára adásvétel jogcímén – a bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az Eladó 56/230-ad arányú tulajdonjogának eredeti jogcímen (földkiadás) történő lejegyzése mellett.

Eladó a vételár teljes kifizetéséig **tulajdonjogát fenntartja.**

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlan 171/230-ad arányú tulajdoni hányadából 115/230-ad arányú tulajdoni hányadra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági [Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (7000 Sárbogárd, Hősök tere 17.)] benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

7. Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog-változással járó valamennyi költség a Vevőt terheli.

Vevő kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes a vagyonszerzési illeték alól, ugyanis mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Vevő tudomással bír az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (18a) bekezdésében foglaltakról, miszerint „az (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételek fennállásáról és vállalásáról a vagyonszerzőnek legkésőbb a fizetési meghagyás jogerőre emelkedéséig, véglegessé válásáig kell nyilatkoznia az állami adóhatóságnál. Ha az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt

- a) a vagyonszerző a termőföldet – a (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével – elidegeníti,
- b) a vagyonszerző a termőföldön – használatának, hasznosításának a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével – vagyoni értékű jogot alapít, vagy
- c) a vagyonszerző a termőföldet saját maga vagy a (18) bekezdés szerinti mezőgazdasági termelőszervezet vagy közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
- d) a vagyonszerző vagy a vagyonszerző közeli hozzátartozója a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadát 25% alá csökkenti, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét.”

Eladó a személyi jövedelemadó bevallási kötelezettsége körében kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanhányadot már több mint az irányadó 5 éven túl szerezte.

Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

8. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ill. a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre, továbbá a vagyonszerzés NAV részére történő bejelentésére és az ügyben érintett valamennyi hatóság [jegyző, Fejér Vármegyei Kormányhivatal, Agrárkamara, stb., kivéve: NAV] előtti képviseletükre megbízást adtak dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvédnek (8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207. szám).

A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a NAV részére, de az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. A fenti megbízást az ügyvéd elfogadta.

Szerződő felek, valamint az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az eljáró ügyvéd pénzümosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket és képviselőiket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a személyazonosságukat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a vonatkozó jogszabálynak megfelelően az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket és képviselőiket az ellenőrzés kötelező voltáról, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Felek kijelentik, hogy teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról [Ptk., Szjtv., Itv., 2021. évi C. tv., stb.]. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 7 (hét) példányban készült, melyet Szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezüleg, helybenhagyólag aláírták. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 1 eredeti példányát a mai napon átvették.

Lajoskomárom, 2026. augusztus 7.

.....
Uhrspringer András
eladó

.....
Kovács Attila
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Lajoskomárom, 2026. augusztus 7.

Dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvéd, lajstromszám: 470.

8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207.

(Székesfehérvári Ügyvédi Kamara)

Kamarai Azonosító Szám: 36071522

8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207
Munkatér: 5716
Kamara: 470.
Adószám: 1-1-37
Bank: 11600006-00000000-75010015