

képzés napja: 2026.08.18
Előválasztási, nyilatkozási határidő
kezdete: 2026.08.19.
Vége: 2026.09.17.
Ez a határidő jogerős
letétel napja: 2026.09.20.

**TERMŐFÖLD
ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium Földművelésügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály	
Adás dátuma:	Adószám:
2026. JÚL. 20.	589738

amely egyrészről

Csányi György (született: Csányi György,
azonosító száma: , adóazonosító száma: ,
állampolgár), mint Eladó és

anyja neve: , személyi
lakik: 8051 Szabadbattyán, Petőfi utca 83., magyar

Csányiné Kúhár Alexandra (született: Kúhár Alexandra,
Angéla, személyi azonosító száma: , adóazonosító száma: ,
utca 83., magyar állampolgár), mint Eladó és

anyja neve: ,
lakik: 8051 Szabadbattyán, Petőfi

Csizmadia Edit (született: Csizmadia Edit,
azonosító száma: , adóazonosító száma: ,
lakik: „külföldi cím” (8430 Middelkerke (Belgium,
Flandria) Paul de Smedt deneeyerstraat 35/103.), magyar állampolgár, képviseli: **Csányi György Meghatalmazott**), mint
Eladó - a továbbiakban együttesen: **Eladók**-

másrészről

Vörös Béla (született: Vörös Béla, Enying, 1974.09.14., anyja neve: Tóth Éva, személyi azonosító száma: 1-
740914-4338, adóazonosító jelle: 8393374936, lakik: 8196 Litér, Patak utca 32., levelezési cím: 8000 Székesfehérvár,
Gáz utca 18., 7.em 20.a., magyar állampolgár), mint Vevő - a továbbiakban: **Vevő** -

között jött létre, az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

Földművelésügyi és Élelmiszerügyi Minisztérium Földművelésügyi Főosztály Földművelésügyi Osztály	
Adás dátuma:	Adószám:
2026. AUG. 13.	589854

I. Előzmények:

1. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 5.§ 17. pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mező-erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül. Erre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad átruházásával összefüggésben a Földforgalmi törvény 18. § rendelkezései szerinti elővásárlási jogok állnak fenn.

2. A felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 23.§ értelmében 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 20.§-ban foglalt esetek (nem áll fenn elővásárlási jog) kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és 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.

2.1. A felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet 2.§ (5) bekezdésében foglaltak szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához nem kötött adásvételi szerződést a tulajdonosnak, mint eladónak a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat (a továbbiakban együtt: települési önkormányzat) jegyzője részére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül kérelmet (a továbbiakban: közzétételi kérelem) kell benyújtania az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése iránt.

2.2. A jelen pontban foglaltak teljesítése az Eladók kötelezettsége. A felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók a jelen pontban foglalt törvényi kötelezettségeit - meghatalmazás biztosítása nélkül - személy eljárása útján nem teljesítik, úgy törvényi határidők lejártá napját követően Vevők az Eladóknak címzett egyoldalú nyilatkozattal elállhat jelen adásvételi szerződéstől.

2.3. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben a Vevő tulajdonszerzése hatósági jóváhagyási eljáráshoz kötött, úgy ezen eljárást a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23-30. § alapján folytatja le és hozza meg érdemi döntését. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédől a Földforgalmi törvény 7.§. és 23.-30.§ rendelkezéseiről tájékoztatásban részesültek.

3. A 2. pontban foglaltak teljesítése érdekében az Eladók a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő **Dr. Oláh Csaba Péter Ügyvédi Irodát** (székhely: 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 7. fsz/1., Székesfehérvári Ü.K.: 481., KASZ.36066431) dr. Oláh Csaba Péter ügyintézésével arra, hogy az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem körében a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt, míg a hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes önkormányzat jegyzője előtt eljárjon és a kormányhivatal, illetve a jegyző előtt az eladó(ka)t a szükséges eljárásban képviselje. Az

oktátszerkesztő ügyvéd a részére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja A meghatalmazás teljesítésével összefüggő költségek az Eladókra terhel.

II. Nyilatkozatok:

4. A Vevő kijelenti, hogy devizabelföldi magyar állampolgár, aki földszervezői korlátozásba nem ütközik. A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 5.§ 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül, azonban a Földforgalmi törvény 10.§ alapján a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosult belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területmagnagsága a megszerzési kivánt föld területmagnagságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

5. A Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földdel együtt sincs tulajdonában 300 hektárt elérő területű föld, és a birtokában (használatában) lévő földterületek a jelen földdel együtt sem érik el az 1200 hektárt. A Vevő tehát a Földforgalmi törvény 16.§ rendelkezései szerinti földszervezői maximum és birtokmaximum szabályait figyelembe véve is jogosult a jelen szerződés tárgyát képező föld tulajdonjogának megszerzésére.

5.1. A Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. évi FVM rendelet 68/C.§-ban foglaltak körében kijelenti, hogy föld részarány tulajdonnal egyáltalán nem rendelkezik.

6. A Vevő a Földforgalmi törvény 13.§-ban foglaltakra figyelemmel nyilatkozza, miszerint a jelen szerződés tárgyát képező földet saját maga kívánja használni. Vállalja, hogy annak használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, elegendő tesz földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. Kivételt képez ez alól a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben foglalt hasznosítási módok valamelyike.

6.1. A Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdése értelmében, amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, úgy kötelezettséget vállaltok arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre az előző bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom.

6.2. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan használati jogot harmadik személy részére nem engedtek, használatra irányuló szerződést nem kötöttek, ilyen tartalmú kötelezettséget nem vállaltak, az ingatlan tulajdonosként maguk használják.

7. A Vevő a jelen okirat aláírásával nyilatkozza, miszerint nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatokban jogerosen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Nyilatkozik arról is, hogy a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg vonatkozásában, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

III. A felek megállapodása

8. Csányi György Eladó 1/4 arányú, Csányiné Kúhár Alexandra 1/4 arányú, és Csizmadia Edit Eladó 2/4 arányban tulajdonosai a jelen szerződés tárgyát képező Szabadbattyán zártkert 4019/2 hrsz. alatt nyilvántartott, 1006 m² területű „szőlő” megnevezésű, 3,5 AK értékű ingatlannak (továbbiakban: Ingatlan).

9. Az INYER/TUL LAP/20260717/7690 megrendelési számú tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan terhel az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. jogosult javára bejegyzett vezetéki jog az 57934/2/2023.12.13. számú bejegyző határozatszám alatt.

Egyebekben az Ingatlan per-, teher és minden igénytől mentes – beleértve a helyben hatályban lévő ingatlan terhelő adókat és egyéb költségeket is-, mely körülmenyt az Eladók a Vevő felé szavatolnak. Elintézetlen szelvény a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Az Eladók szavatossága kiterjed a tehermentességen túlmenően a közüzemi költségtervezések alóli mentességre is. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan nyilvántartási adataiban a lekérdéztet tulajdoni lapon feltüntetettekhez képest jelen adásvételi szerződés aláírásáig változás nem történt. Szerződő felek az e-hiteles tulajdoni lap másolatot kölcsönösen elfogadják, ezzel kapcsolatban az okiratot szerkesztő ügyvédet felelősség nem terheli.

10. Az Eladók a 8. pontban hivatkozott Ingatlant a jelen okirat aláírásával a Ptk. 6:175. §-ban foglalt jogszavatosság terhével eladják, Vevő pedig 1/1 arányban minden teherrel mentesen vásárolja meg jelen adásvételi szerződés keretében, így a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa Vörös Béla Vevő lesz. A Vevő kijelenti, hogy a tárgybeli ingatlant megtekintett, ismert állapotban veszi meg, kijelenti, hogy az Ingatlan határvonalait ismert, jogi helyzetével és használati viszonyaival tisztában van.

10.1. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon egy hozzávetőlegesen 20 m² alapterületű, zártszelvény acélszerkezetből készült, betonyp lap és OSB burkolattal kialakított, gazdasági célú könnyűszerkezetes tárolóépület található, amely az Eladók előadása szerint több mint húsz éve létezik. A tárolóépület az ingatlan-nyilvántartásban önálló feleltményként nem szerepel. A Felek rögzítik, hogy a tárolóépület az Ingatlan rendeltetés szerinti használatát szolgáló tartozéknak

minősül, ezért annak birtoka, tulajdonjoga és valamennyi alkotórésze a jelen adásvételi szerződés alapján az Ingatlannal együtt a Vevőre száll át.

11. A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező **Ingatlan vételárát 8.500.000,- Ft, azaz Nyolcmillió-ötszázezer Forintban** állapítják meg. A fenti vételárát a felek kölcsönösen elfogadják, azt az Ingatlan értékével arányban állónak tartják, így a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladók, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

A felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 8/A.§ (3) bekezdése alapján a vételár az alábbiak szerint került meghatározásra:

- Az Ingatlant alkotó földterület forgalmi értéke: 8.000.000,- Ft
- A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a jelen szerződés 10.1. pontjában meghatározott könnyűszerkezetes gazdasági tároló található. A vételár megállapításánál a Felek annak értékét is figyelembe vették, így a vételár az Ingatlan és a rajta található tárolóépület együttes ellenértékét tartalmazza. Az épület forgalmi értéke: 500.000,-Ft

A felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlanon ültetvény, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.

A felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 8.§ értelmében a föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással kell teljesíteni és a szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában földhasználók nincsenek bejelentve.

12. A szerződő felek a vételár megfizetésének ütemezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

12.1. A felek rögzítik, hogy a Vevő a vételárból **2.500.000,-Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer Forintot** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg indított „azonnali banki átutalással” teljesíti az Eladók jelen pontban rögzített bankszámlájára foglaló jogcímén:

Jogosult: Csányi György

OTP Bank: 11773360-01345782

Közlemény: Szabadbattyán zk. 4019/2 hrsz. foglaló advét 12.1. szerint

12.1.1. A felek a foglaló jogintézményével tisztában vannak, tudják, hogy a szerződés teljesítésének szubjektív okból történő meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt pedig kétszeresen köteles visszafizetni. A mindösszesen 2.500.000,- Ft összegű foglalt a vételárba beleszámlált. A szerződés teljesítésének objektív okból történő meghiúsulása esetén a foglalt összege a Vevőnek egyszeres összegben visszajár. A foglalt összege a szerződés megszűnésének időpontját követő 3 banki napon belül esedékes minden esetben.

12.1.2. A foglalt a Vevő a szerződéses kötelezettségvállalása megerősítéseként adja, az Eladó pedig azt ezzel a rendeltetéssel fogadja el. (Ptk. 6:185. §.).

12.1.3. A szerződő felek rögzítik, hogy a teljesítés meghiúsulása azt jelenti, hogy a teljesítés objektív vagy szubjektív okból többé nem következhet be. Szubjektív ok a szerződésszegés, ideértve a felróható lehetetlenítés esetét is. Objektív ok a szerződés teljesítésének egyik félnek sem felróható lehetetlenülése (pl. vis maior esetek).

12.2. A Vevő a vételárból fennmaradó **6.000.000,- Ft, azaz Hatmillió Forint** összeget legkésőbb a termőföld adásvételét engedélyező szakhatósági hozzájárulás kézhezvételét követő 15 napon belül banki átutalás útján teljesíti az Eladók 12.1. pontban rögzített bankszámlájára utolsó vételárrészlet jogcímén. Közlemény: „Szabadbattyán zk. 4019/2 hrsz. utolsó vételárrészlet advét 12.2. szerint”.

1.2.1. A hirdetményi közlésre irányuló eljárás utolsó napjáról a felek a hirdetményekre vonatkozó elektronikus rendszerben (<https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/kereses>) informálódnak.

12.2. A termőföld adásvételét engedélyező szakhatósági hozzájárulás kézhezvételéről az okiratszerkesztő ügyvéd elektronikus levél formájában tájékoztatja a feleket.

12.3. Az Eladók kijelentik, hogy a 12.1. pontban rögzített összegeket banki átutalás teljesítési mód alkalmazása mellett a megjelölt bankszámlán történő jóváírással tekintik teljesítettnek. Csányiné Kúhár Alexandra Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy férje, Csányi György 12.1. pontban rögzített bankszámlájára történő teljesítést a vételár kezeihez történő megfizetésének ismeri el. Csizmadia Edit Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával kijelenti, hogy Csányi György 12.1. pontban rögzített bankszámlájára történő teljesítést a vételár kezeihez történő megfizetésének ismeri el és Csányi Györggyel a rá eső vételár vonatkozásában jelen meghatalmazástól és az

adassvetélti szerződésről elkülönülő megállapodás keretében számolnak el, mely megállapodás a Vevő tulajdonjog- vagy birtokjog szerzését nem korlátozhatja és nem akadályozhatja.

12.4. Azra a nem vált esetre, ha a hiteleményi köztésre irányuló eljárásban a Földforgalmi törvény szerinti, rangsorban a Vevőt megelőző földmivességek minősülő elővásárlásra jogosult elővásárlási jogát gyakorolná, és ezzel kapcsolatban az elővásárlási jogosulttal nagya jóva a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az érintett ingatlanai kapcsolatban, abban az esetben az elővásárlási jogosult a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának a jogerőre emelkedésétől számított 8 napon belül banki átutalással köteles megfizetni az érintett ingatlan teljes vételárát az Eladók jelen szerződésben megjelölt számlájára. Az Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az elővásárlásra jogosult vételár teljesítését követő 3 banki napon belül a Vevő részére visszatulija az addig az időpontig teljesített vételár részleteket, illetve Vevő köteles az elszámolással egyidejűleg az Ingatlan birtokjogát Eladókra visszaszathazni.

[illegible]

33. A felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 1/9/2023. (I. 15.) Korm. rendelet (inytv.vhr. 79.§ (1) bekezdése értelmében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét a szerződéssel átruházni kívánt egész ingatlannak, egész tulajdoni illetőségére vagy ezek számai hanyadára lehet szerződésenként egyszerűen bejegyezni. Az Inytv.vhr 80.§ (2) bekezdése értelmében a hatóság! övhagyáshoz kötött jogügyet esetén a tény bejegyzését a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi a földforgalmi tv. 23.§ (1) bekezdésben foglaltak szerint.

4. A felek rögzítik, hogy a szerződésük alapján a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet csak a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézbesítését követően nyújthatják be az illetékes földhivatalhoz.

5. Az Eladók mindegyike szavatol saját korlátozásmentes tulajdon- és birtokjogáért, jogszertti tulajdonoszerzésért, valamint kijelenti, hogy az ingatlanmal szabadon rendelkezik. Szavatolja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes, Vevő az ingatlan korlátozásmentesen és akadálymentesen és akadálymentesen szerzi meg. Az Eladó teljes szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlan nem fogja terhelní semmiféle ingatlanná terhelheté, vagy közadó módjára végrehajtható tartozás, illetve bejelentett vagy bejelentés nélküli lakó személy lakhatása, továbbá gazdasági társaság székhely vagy telephely használatá.

5.1. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant – a fent írtakon túl - nem terheli másnak bármilyen jogcimen fennálló éteeli, elővételi, visszavásárlási vagy bármilyen más jogcimen olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és átvételét, illetve a Vevő tulajdonosi jogait érintő jogviszonyok tekintetében akadályozná, vagy korlátozná, a zavaratlan és jogos birtoklásban gátolná.

Az Eladók tájékoztatták a Vevőt arról, hogy az Ingatlanon található könnyűszerkezetes tárolóépület az ingatlan-nyilvántartásban önálló feleltetvényként nem szerepel. A Vevő ezt a körülményt ismeri, az építményt megtekintette, annak műszaki állapotát megismerte és azt jelenlegi állapotában fogadja el. Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint a tárolóépület több mint húsz éve változatlan helyen áll, és velük szemben annak fennállásával összefüggésben kontási, építésfelügyeleti vagy egyéb hatósági eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kötelezéstől nincs tudomásuk. Eladók tájékoztatták a Vevőt, hogy a feleltetvény Szabadbattyán Község Önkormányzatának épületnyilvántartásában szerepel, melyre figyelemmel az évente fizetendő építményadó (helyiadó) összege jelenleg 9.000,- Ft.

A Felek rögzítik, hogy a Vevő jogosult saját költségén kezdeményezni a tárolóépület építésügyi és ingatlan-nyilvántartási jogi helyzetének rendezését, ideértve a fennmaradási engedélyezési, fennmaradási tudomásulvételi vagy egyéb hatósági eljárásokat is. Az Eladók vállalják, hogy az ehhez szükséges, a korábbi tulajdonosi időszakra vonatkozó engedélyesekre álló nyilatkozatokat és közreműködést – külön díjazás nélkül) – a Vevő részére megadják.

5.2. Az Eladó szavatol továbbá, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindulásáig az ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan szelvény, illetve határozat nem jelenik meg, amely az ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná. Az Eladó jótáll azért, hogy az ingatlan a mai naptól a jelen szerződés teljesüléséig semmilyen módon nem terhel meg, és nem ajánlja fel egyéb módon biztosítottként, azon

harmadik személyek részére semmiféle jogot nem enged, illetve semmiféle azzal kapcsolatos jogról nem mond le. Eladó szavatolja, hogy a jelen ügylet nem minősül a Ptk. 6:120 § szerinti fedezetelvönő szerződésnek, továbbá nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, bírósági-, hatósági eljárást vagy határozatot.

16. Ingatlan-nyilvántartási kérelem:

16.1. A szerződő felek kéri a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában - a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és az Eladók bejegyzési engedélyének benyújtását követően – szíveskedjen Vörös Béla Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezni, Csányi György Eladó 1/4 arányú, Csányiné Kúhár Alexandra Eladó 1/4 arányú és Csizmadia Edit Eladó 2/4 arányú tulajdonjogának törlésével egyetemben.

16.2. Felek kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 13 §. (6) bek. alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

17. A felek megállapodnak, hogy a Vevő a teljes vételár megfizetése napját követő 1 napon belül jogosult a szerződés tárgyát képező ingatlant **birtokba venni**. A felek rögzítik, hogy az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanon a villany bekötés (új bekapcsolás) iránti folyamatot az E.ON-nál megindítja, és az ehhez szükséges adminisztrációt elvégzi.

A bekapcsolással és a mérőhely kialakításával kapcsolatos valamennyi pénzügyi költség, díj és hálózatfejlesztési hozzájárulás a Vevőt terheli.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az E.ON által kibocsátott számlák összegét az Eladó felhívásától számított 5 munkanapon belül az Eladó részére maradéktalanul megfizeti.

17.1. A birtokba adás oly módon történik, hogy a Vevő az Eladók jelenlétében a közösen kitűzött napon az ingatlant megtekintik, a közüzemi mérők állását rögzítik, majd közösen járnak el a szolgáltatóknál a mérők átrása érdekében. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a közüzemi szolgáltatók felé történő bejelentést a <https://e-bejelento.gov.hu/> elektronikus címen keresztül, ügyfélkapu+ vagy DÁP ügyintézés mellett is el tudják végezni. Ennek során az Eladók a rögzített mérőállásokig tartozásukat rendezni kötelesek.

17.2. A Vevő a birtokba adás napjától kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit. A kárveszély a birtokba adással egyidejűleg száll át a Vevőre. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a birtokba adásnak az előző bekezdésben írt feltételei fennállnak és az Eladók ennek ellenére az ingatlan birtokba adásával késlekednek, úgy a késedelem első napjától kezdődően a birtokba adásig napi 5.000,- Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek. Az elszámolás esedékessége a birtokbaadás napja.

18. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő visszerthes vagyónátruházási illeték (4%) és az Ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj (tulajdonjog-fenntartásához kapcsolódó vevői jog bejegyzése 10.600,- Ft, tulajdonjog bejegyzés 10.600,-Ft), továbbá a szerződéskötés költségei a Vevőt terheli. A Vevő tudomással bír arról, hogy az illeték alapját képező forgalmi értéket a NAV Illeték Főosztálya állapítja meg.

18.1. A Vevő kijelenteti, hogy a birtokbaadástól számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít.

19. Az Eladók tudomással vannak az ingatlan eladásából származó jövedelemre vonatkozó, a hatályos Szja. tv. 59-64 §-ában írt szabályokról. Az Eladók kijelentik továbbá, hogy a hatályos Áfa törvény 6.§ (4) bek. b/ pont szerint nem minősülnek adóalanyoknak, figyelemmel a 259. § (értelmező rendelkezések) 18. pontjában írtakra is.

20. A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, akiket a jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátoz, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt felek által megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet értesíteni.

21. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban való képviselet ellátásával közösen megbízzák a **Dr. Oláh Csaba Péter Ügyvédi Irodát** (8000 Székesfehérvár, Zichy liget 7. fsz/1., FMÜK: 481., KASZ.36066431) dr. Oláh Csaba Péter ügyvéd ügyintézésével. A fenti megbízás az adóhatóság és más hatóság előtti képviseletre nem terjed ki. Okiratszerkesztő ügyvéd a szerződés ellenjegyzésével a **meghatalmazást elfogadja**.

22. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, a Ptk., valamint a termőföldre vonatkozóan hatályos és alkalmazandó jogszabályok rendelkezései irányadók.

22.1. Az okirat szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzügyi és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény –/a továbbiakban: Pmt./- alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő adatait vonatkozásában. A szerződő felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adataiszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az okratszerkesztő ügyvéd az Eladók és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányairól ténymáskolatot készítsen és adataikat a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségre teljesítése érdekében kezelje. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötése során saját nevében járnak el.

23. A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elővásták, megértették, azt az eljáró ügyvéd teljes körű jogi tájékoztatása mellett egyezően értelmezték és azt, mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag írták alá. Kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az adó és illetékfizetési kötelezettségre vonatkozóan –beleértve az igénybe vehető kedvezményeket is- részletes tájékoztatást kaptak, ezen kötelezettségeknek önállóan kívánnaak elegendet tenni.

23.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi ténymáskolatnak is minősül. A jelen szerződésben foglaltakon túl Felek jelen szerződés megkötésével kapcsolatban nem szolgálatnak egyéb tényekkel. Jelen szerződés a Felek igazolványainak fénymáskolata, a rögzített megrendelési számú tulajdoni lap, mint okiratok alapján készült. Egyéb okirat ügyvéd részére bemutatásra nem került. Az ügyvédi kioktatást jelen szerződésből eredő jogkövetkezmények vonatkozásában Felek megértették, és tudomásul vették.

23.2. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 43. § (4) bekezdése szerint az ellenjegyzett papírlapú okirat egyes oldalait a feleknek nem kell kézjegyükkel ellátnia, ha az ügyvéd a lapokat úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy jelen okirat összeállítása riglizéssel történik, melyhez használt eszköz az okirat lapjait összeszortva a riglizáru másik oldalán is peremet alakít ki, amelynek eredményeként a riglizáru az okirat lapjainak sérelme nélkül nem távolítható el, továbbá nem teszi lehetővé az utólagos lapcsereit.

24. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés magyar nyelven készült és 6 számozott oldalból áll, melyből 10 egyemással megegyező példány - melyből 1 példány biztonági okmányon - került aláírásra. A szerződés aláírásával a felek az öket jogosító szerződéspéldányok (Eladók 2 pld., Vevő 1 pld.) átvételét elismerik és nyugtázzák.

Székessfehérvár, 2026. július 17. Székessfehérvár, 2026. július 17.

Eladó
Csányi György

Eladó
Eladó
Képv.: Csányi György
Meghatározott

Vörös Béla
Vevő

Csányiné Kúhár Alexandra
Eladó

Dr. Oláh Csaba Péter
Ügyvéd
KASZ: 36066431