

Kifüggetlen Hatóság: Gödöllői Közös Önkormányzatok Hivatala 8346, Gödöllő, Deák F. u. 23
Kifüggetlen ügyje: 2026. 09. 02
Togynlaksat utfelelek pika alls idő dő ugra: 2026. 09. 03
Togynlaksat utfelelek pika alls idő dő ugra: 10. 02.
Kou/3476-1/2026.
e határidő jogvétel!

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Domonkos Gizella Anna sz. Domonkos Gizella Anna (szül. hely, idő: Z ... Sümegi Eugéna;
személyazonosító jele ; adóazonosító jele ; állampolgársága: magyar) 1118 Budapest, Regös utca 16. 3.
ajtó alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”),

másrészről

Vécsei Sándor sz. Vécsei Sándor (szül. hely, idő: anyja neve: ; személyi azonosítója:
; adóazonosító jele: állampolgársága: magyar) 8349 Zalagyömörő, Kiszalud utca 23. szám alatti lakos, mint
vevő (a továbbiakban: „Vevő”, az Eladó és a Vevő együtt a továbbiakban: „Felek”) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek
szerint:

1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Az ingatlan-nyilvántartásból a 2026. augusztus 5. napján az INYER/TULLAP/20260805/39637 ügyazonosító alatt lekérdezett e-hiteles tulajdoni lap tanúsága Eladó kizárólagos, 1/1 hányad arányú tulajdonát képezi a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által a zalagyömörői külterületi 0110/14 hrsz. alatt felvett, szántó és rét művelési ágú, mindösszesen 2 ha 1981 m² térmértékű, 37,51 kataszteri jövedelmű földingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).
2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, míg a Vevő adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlan Eladó neve mellett kelt 4/4 eszmei tulajdoni illetőségének tulajdonjogát annak minden természetes és jogi tartozékaival, valamint alkotórészeivel együtt.
3. Felek rögzítik, hogy az 1 pontban hivatkozott tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan teljességgel per, teher, és széljegyzmentes.

2. VÉTELÁR ÖSSZEGE ÉS ESEDÉKESÉGE

1. Felek a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát mindösszesen 6.750.000,- Ft azaz hatmillió-hétszázötvenezer forint összegben állapítják meg.
2. Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan vételárát az ajándékozás szándéka nélkül, kölcsönös egyetértéssel állapították meg, így a Ptk. 6:98. § (1) bekezdése alapján Felek a tárgybani szerződés vonatkozásában a fellünő értékaránytalanság szabályainak alkalmazását kizárják, az okirat értékaránytalanság jogcímén történő megtámadásának jogáról kifejezetten lemondanak.
3. Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlan vételárát már korábban - ügyvédi közreműködés nélkül - banki átutalással megfizette az Eladó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számú lakossági folyószámlájára.
4. Eladó az okirat aláírásával az Ingatlan vételárának az Vevő általi korábbi és teljes mértékű kifizetését elismeri és nyuglázza.

3. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, KELLÉKSZAVATOSSÁG

1. Vevő kijelenti, hogy mivel az Ingattlant már hosszabb ideje haszonbérként használja, így annak állapotát ismeri és tudomásul veszi, mellyel összefüggésben Eladóval szemben a jövőben sem perben, sem peren kívül igényt nem támaszt és követelést nem érvényesít.
2. Vevő a Ptk. 6:123. §-a alapján kijelenti, hogy az Ingattlant rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja.

4. FELEK JOGSZAVATOSSÁGA

1. Felek kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek arra a tényre tekintettel, hogy mindketten nagykorú, teljességgel cselekvőképes magyar állampolgárok.
2. Eladó feltétlen szavalosságot vállal arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nincs és a jövőben sem lesz olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését és tulajdonjoga gyakorlását korlátozná, akadályozná, vagy azt kizárná.
3. Eladó kijelenti és szavalolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában nincs olyan jelenlegi vagy volt élettársa, házastársa, vagy bármely olyan személy, aki az Ingattlanra bármely jogcímén (közös vagyon, közös vagyon megosztása, hagyaték, stb.) dologi vagy kötelmi jogi igényrel rendelkezne.

dr. Bakos J. Zoltán
ügyvéd

Domonkos Gizella Anna
Eladó

Vécsei Sándor
Vevő

4. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál sem fedezetül, sem biztosítékként olyan tartozásai vonatkozásában, mely tartozások és az azokat biztosító jogok az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelnek.
5. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem áll bírói zár alatt, nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, nem képezi apport tárgyát, nem fedezele bármely tartozásnak, továbbá az Ingatlan vonatkozásában más harmadik személlyel jelen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, így a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező jogügylet hatályát szerződésen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jog nem érinti.
6. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan nem szolgál székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként sem gazdasági társaság, sem civil szervezet, sem egyéni vállalkozó, sem egyéb jogalany számára.
7. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher és igénymentességéért, valamint azért, hogy az Ingatlant adók, vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.

Ezen túl Eladó vállalja, hogy az Ingatlan birtokának a Vevő részére történő átruházását megelőzően az azzal összefüggésben bármely jogcimen keletkezett, előtte akár ismert, akár ismeretlen tartozásért a jogosult/jogosultak felé Vevő helyett a jövőben is helytáll.

5. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

1. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan tekintetében az 1/1 hányad arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, Vevő tulajdonjoga pedig az Ingatlan 1/1 eszmei tulajdoni illetősége feletti adásvétel jogcímén 1/1 hányad arányban bejegyzésre kerüljön.

6. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1. Felek arra a körülményre figyelemmel, hogy a Vevő haszonbérliként már hosszabb ideje az Ingatlan birtokában van, az Ingatlan birtokának átruházása tárgyában nem kívánnak rendelkezni.

7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE

1. A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos tulajdonszerzési illetéket, illetve a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségeit a Vevő viseli, míg az Ingatlan értékesítésből eredő esetleges adófizetési kötelezettség az Eladót terheli.
2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja
 - az Eladót, hogy a tulajdonjoga keletkezésének az időpontjára figyelemmel SZJA bevallására és megfizetésére nem köteles,
 - a Vevőt, hogy az őt terhelő visszerthes vagyonszerzési illeték mértéke 4 %, míg az illeték alapja az Ingatlan forgalmi értéke, melyet az adóhatóság a jelen szerződésben rögzítettől magasabb értékben is megállapíthat,
 - a Vevőt, hogy őt, mint földművest illetékmentesség illetheti meg a nevezett válaszlása szerint az Ingatlan vételárából a termőföldnek minősülő rész erejéig azzal, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonjogát 5 éven belül elidegeníti, úgy utólag kétszeres mértékű illetéket köteles fizetni,
 - a Vevőt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárási igazgatási szolgáltatási díja 10.600,- Ft.
3. Felek kölcsönösen egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan értékesítésével, ill. tulajdonjogának megszerzésével összefüggő bevallási, esetlegesen felmerülő közteher viselési-, és fizetési kötelezettségük egyéb részletszabályairól maguk tájékoznak és abban önállóan járnak el.

8. SPECIÁLIS FÖLDFORGALMI RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy kölcsönös tudomással bírnak arról a tényről, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan a szántó és rét művelési ágaira tekintettel a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) hatálya alá tartozik a jogszabály 1. § (1) bekezdése, 2. § (1) bekezdése, valamint 5. § 17. pontjára figyelemmel.
2. Felek az 1. pontban foglalt nyilatkozatukra tekintettel kijelentik továbbá, hogy tudatában vannak annak a ténynek, hogy a jelen adásvételi szerződés csak abban az esetben lesz joghatás kiváltására alkalmas, amennyiben azt a Vevő, vagy valamely, az Fftv., rendelkezései szerint elővásárlásra jogosult vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv (azaz a föld fekvése szerinti vármegyei kormányhivatali földhivatali főosztálya) az erre irányadó eljárási rend szerint jóváhagyja.

dr. Bakósi Zoltán
Ügyvéd

Domonkos Gizella Anna
Eladó

Vécsei Sándor
Vevő

3. Vevő – aki a Tapolcai Járási Földhivatal 510117/2/2014.04.09. ügyiratszámú határozata értelmében bejegyzett földművesnek minősül, NAK nyilvántartási száma: E834900001690) – kijelenti, hogy az Fftv. 16. § (1) bekezdése idevágó rendelkezései értelmében a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlanhányad vonatkozásában a tulajdonszerzési jogosultsága nem esik korlátozás alá; mivel a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földek területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt Ingatlanhányad területnagyságának a hozzászámításával sem haladja meg a 300 hektárt.
4. Vevő az Inyvt. vhr. 42. §-a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
5. Vevőt az Ingatlan vonatkozásban az Fftv. 18. § (1) bek. b. pontjának ba. alpontja alapján – mint a földet használó olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül – elővásárlási jog illeti meg. (A Vevő földművesi jogállással rendelkezik, a lakcímkártya szerinti lakcíme – mely az életvitelszerű lakáshasználati helyével egyező – Zalagyömörön van. Ezen túl a Vevő az Ingallant löbb, mint három éve haszonbérlet jogcímén használja a földhasználati nyilvántartás tanúsága szerint, egyben több, mint egy éve a tulajdonát képezi az Ingallannak szomszédos Zalagyömörő külterület 0110/15 hrsz. alatti ingatlan.)
6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan nem áll a szerződésben nem részes harmadik személy használatában. (Az Ingatlan 2030. 04. 19. napjáig a Vevő, mint haszonbérlet használatában áll haszonbérlet jogcímén azzal, hogy a haszonbér mértéke 50.000,- Ft/ha/év.)
7. Vevő az Fftv. 13-15. §-ai értelmében nyilatkozik, hogy
 - a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során elegendő tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
 - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a jelen adásvételi szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

9. MEGHATALMAZÁS

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés hatósági jóváhagyásával és a tulajdonjog átvételével kapcsolatos földhivatali és egyéb hatósági eljárásokban történő jogi képviseletük ellátásával dr. Bakosi Zoltán ügyvédet (székhelye: 8330 Sümeg, Kossuth utca 8.; nyilvántartó területi kamara: Veszprémi Ügyvédi Kamara, lajstromszáma: 416.; KASZ: 36056769) bízzák és hatalmazzák meg.
2. Felek kijelentik, hogy az 1. pontba foglalt meghatalmazás kiterjed arra, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződést kellő példányszámban a hirdetményi úton történő közlés érdekében az előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében az illetékes kormányhivatal részére megküldje, az eljáró hatóságok értesítéseit átvégye.
Felek kéri:
 - a. az illetékes jegyzőt, hogy az íratjegyzéket a számunkra közvetlenül is szíveskedjen megküldeni,
 - b. az illetékes kormányhivatal földhivatali főosztályát, hogy a jóváhagyás tárgyában meghozott határozatot a Felekkel közvetlenül is közölje.
3. Eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével kijelenti, hogy az 1. és a 2. pontokba foglalt meghatalmazást kifejezetten elfogadja.

10. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA, A SZERZŐDÉS TELJESSÉGE

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést csak a Felek együttes aláírásával – ügyvédi ellenjegyzés mellett - írásban lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.
2. Felek kijelentik, hogy a Ptk. 6:87. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés az Ingatlan tulajdonjogának átruházása vonatkozásában a köztük létrejött megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, így a jelen szerződés tárgyi hatálya alá tartozó esetleges korábbi megállapodásaik – függetlenül azok írásba foglalásától - hatályukat veszítik.
3. Felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a jelen szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak.

dr. Bakosi Zoltán
Ügyvéd

Domonkos Gizella Anna
Eladó

Vécsei Sándor
Vevő

11. A JOGVITÁK RENDEZÉSE

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat békés úton rendezik, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz.
2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 1. pont szerinti egyeztetéseik eredménytelennek bizonyulnak, úgy alávetik magukat az ingatlan fekvése szerint a per tárgyának értékétől függően hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

12. ÜGYVÉDI TÉNYVÁZLAT

1. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül, amely alapján kölcsönösen kijelentik, hogy ezen jogügylettel összefüggésben a jogaikról és kötelezettségeikről az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől mindennemű jogi felvilágosítást maradéktalanul megkaptak.

13. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, ill. Felek képviselőit, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.), illetve a 2/2007. (XI. 19.) MÜK szabályzat 3.2. pontja értelmében azonosítási kötelezettség terheli Felek, illetve Felek képviselői adatai vonatkozásában. Felek, ill. képviselőik adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a nevezettek adatszolgáltatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az okirat aláírása során saját nevében/az általuk képviselt gazdálkodó szervezet nevében járnak el; továbbá a 2/2007. (XI. 19.) MÜK szabályzat 3.2. pontja értelmében kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
2. Felek, ill. Felek képviselőinek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Felek elismerik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés elkészítése előtt tájékoztatta őket, hogy a jognyilatkozatot tevő fél:
 - a. személyazonosságának és lakcímének igazolása érdekében rendelkezésre bocsátott adatai nyilvántartási adatokkal való egyezőségének; és
 - b. személyazonosságának igazolására alkalmas, bemutatott hatósági igazolványa, és tartózkodásra jogosító okmánya (a továbbiakban együtt: igazolvány) nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából megkeresheti a személyiadat- és lakcímnyilvántartást, a járművezetői engedély-nyilvántartást, az útiokmány-nyilvántartást vezető vagy a központi idegenrendészeti nyilvántartás (a továbbiakban ezen alcím alatt együttesen: nyilvántartás) adatait feldolgozó hatóságot (a továbbiakban: ellenőrzés).
3. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket, ill. Felek képviselőit az ellenőrzés megkezdését megelőzően arról is, hogy az ellenőrzéshez a Felek, illetve képviselőik előzetes hozzájárulása szükséges, amely hozzájárulás megtagadható. Felek, illetve képviselőik az ellenőrzéshez a jelen szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen szerződés aláírásával megerősítenek.
4. Az ellenjegyző ügyvéd Felek, illetve képviselőik adatait, ideértve az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat is csak a jelen szerződés okiratba foglalásával, valamint az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel, és azokat kizárólag a bíróság, az ügyész, a büntetőügyben eljáró hatóság és a fegyelmi eljárást lefolytató ügyvédi kamara részére továbbíthatja.
5. GDPR [az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete] tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.
6. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggő jognyilatkozataikat írásban, az ellenérdekű fél/felek jelen szerződés fejlécében rögzített lakcímeire címzetten postai könyvelt küldeményként történő megküldése útján közlik egymással; mely közlésformától eltérő jognyilatkozat-tétel hatálytalanak minősül.

dr. Bakosi Zoltán
Ügyvéd

Dohányos Gizella Anna
Eladó

Vécsei Sándor
Vevő

Felek kikölik, hogy a szabályszerűen postára adott küldeményt a feladását követő 8. banki napon minden egyéb körülménytől függetlenül kézbesítettnek tekintik kivéve, ha a korábbi kézbesítés bizonyított.

7. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy amennyiben valamelyikük a jelen okirat megszerkesztésére nem adott a számára megbízást, úgy az okirat ellenjegyzése az okírat szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

Felek kijelentik, hogy a szerződés jelen pontjára az eljáró ügyvéd az okirat aláírását megelőzően kiemelten felhívta a figyelmüket, melyet a Felek a szerződés aláírását megelőző írásbeli tájékoztatásként kifejezetten elfogadnak.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Ftv., a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és az egyéb, tárgybani jogszabályok idevágó rendelkezései az irányadók.

A jelen öt számozott oldalból álló adásvételi szerződést – amely készült hét, egymással mindenben megegyező, eredeti példányban, melyből egy-egy példány a Feleket illeti, egy példánya az ellenjegyző ügyvéd irattárában kerül megőrzésre, további négy példánya a biztonsági kellekkel ellátott okmányra nyomtatott példányt is beleértve a tulajdonjog átvezetéséhez kerülnek felhasználásra - a Felek felolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Sümege, 2026. augusztus 5.

Záradék:

Alulírott dr. Bakosi Zoltán ügyvéd (székhelye: 8330 Sümege, Kossuth utca 8.; Veszprémi Ügyvédi Kamara 416; KASZ: 36056769) a jelen adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem.

Sümege, 2026. augusztus 5.

dr. Bakosi Zoltán
Ügyvéd



dr. Bakosi Zoltán
Ügyvéd

Domonkos Gizella Anna
Eladó

vecsei Sándor
Vevő