

dr. Marosi Ádám ügyvéd

(Kamarai Azonosító Száma: 36080883)

mobil: 06/70-637-2870

8654 Ságvár, Fő utca 89.

e-mail: drmarosiadam@gmail.com

Ügyszám: 107/2026.

ZÁRTKERTI INGATLAN ADÁSVÉTELI

SZERZŐDÉS

Somogy Városi Kormányhivatal	
Előzetes földrajzi rajz:	Előzetes földrajzi rajz: 2026. JÚL 29. J19
Szerzői dátuma:	Iktatási szám: 572.633
Mellékletek száma:	Ügyintéző:

amely létrejött egyrészről

Csapó László (születési név: Csapó László, születési helye, ideje: anyja születési neve: , személyi azonosító száma: , adóazonosító jel: 8651

Balatonszabadi, Kossuth Lajos utca 55. szám alatti lakos, mint **1/1 arányú tulajdonjog eladó** másrésztől

Csordás Lajos (születési neve: Csordás Lajos, születési helye, ideje: , anyja születési neve: , személyi azonosító száma: adóazonosító jele:

i) 8653 Ádánd Hétvezér utca 49. szám alatti lakos, mint **1/1 arányú tulajdonjog vevő** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. Az eladó eladja, a tulajdonjog vevő pedig megveszi az **eladó 1/1 arányú** tulajdonát képező ingatlant, mely az ingatlan-nyilvántartásban az **Ádánd zártkert 1301/2 helyrajzi szám** alatt felvett, **4638 m²** területű, 14,25 AK értékű, 3 minőségi osztályú szántó és gazdasági épület, szőlő művelési ágú és megnevezésű ingatlanok felel meg.
2. A szerződő felek az 1. pontban körülírt, az adásvétel tárgyát képező **ingatlan** kölcsönösen kialakított vételárát, **1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forintban** állapítják meg.
3. Felek a vételár megfizetésében az alábbiak szerint állapodnak meg:
 - a.) A vevő a 2. pont szerinti vételárát, **összesen 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forintot**, a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően, ezen szerződés hatályba lépését követő 10 munkanapon belül köteles megfizetni átutalással. A vételár kifizetés 10 munkanapos esedékességének kezdete az a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére történő kézbesítésének napján kezdődik.
 - b.) Az eladó a tulajdonjog átjegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt **ezen adásvételi szerződés aláírásának a napján** az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását és a teljes vételár igazolt megfizetését követően az okiratszerkesztő ügyvéd nyújtja be az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztálya-hoz a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében.
4. A szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlanon lévő gazdasági épület értékét 1.000.000 Ft-ban állapítják meg, tekintettel az épület állapotára, a szőlő ültetvény értékét 150.000 Ft-ban, a szántó értékét 350.000 Ft-ban határozzák meg. Az ingatlan közművel nem rendelkezik.
5. Szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező **ingatlan tekintetében jelenleg a földhasználati nyilvántartásban nincs bejegyezve földhasználó.**
6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) **21.§.-ban** meghatározottak értelmében – ezen szerződés aláírásától számított **8 napon belül** – a tulajdonosnak meg kell küldenie a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.
7. A vevő az ingatlant megtekintette, annak állagával, **állapotával** tisztában van, az ingatlant ebben az ismert és megtekintett állapotában vásárolja meg. Eladó az ingatlant a vevő által megtekintett **állapotban** adja el. A vevő az ingatlant, megtekintett állapotában, a szerződés teljesítéseként elfogadja. A Vevő ténylegesen, jelen szerződésnek a javára szóló hatósági jóváhagyása után lép az ingatlan birtokába.

Csapó László- eladó

Csordás Lajos -vevő

Dr. Marosi Ádám
ügyvéd
Ságvár, Fő u. 89.
Ügyszám: 48380443-1-34
dr. Marosi Ádám ügyvéd

8. A tulajdonjog vevő a Földforgalmi tv. előírásainak megfelelően nyilatkozik, hogy
- magyar állampolgár
 - a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10.§ (2) bekezdésében írt termőföld tulajdonszerzési korlátozást tudomásul veszi, mely szerint ezen ügylettel megszerezni kívánt föld tulajdonjogát csak akkor szerezheti meg, ha a birtokában álló föld nagysága a megszerezni kívánt föld nagyságával együtt **nem haladja meg az 1 hektárt**. Vevő nyilatkozik, hogy jelen jogügylettel megszerezni kívánt földterületen kívül, **más, termőföldnek minősülő ingatlan birtokával nem rendelkezik**, így tulajdonszerzésük tekintetében megfelelnek a törvényben előírt feltételeknek.
 - **nem minősül földművesnek, nem tagja a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarának.**
 - a Földforgalmi tv. 13.§ - 15.§-ban foglalt szerzési korlátozások hatálya alá **nem tartozik**
 - a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja (a Földforgalmi tv. 13.§ (2) és (3) bekezdésben foglalt esetek kivételével)
 - a Földforgalmi tv. 13.§ (4) bekezdés alapján kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi tv. 13.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket.
 - a Földforgalmi tv. 14.§ (1) bekezdése alapján, **nincs** a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
 - a Földforgalmi tv. 14.§ (2) bekezdése alapján, a szerzést megelőző 5 éven belül **nem** állapítottak meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - **nem rendelkezik termőföld vonatkozásában részarány-tulajdonnal.** (179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 42 §.)
9. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik és tudomásul veszik, hogy **vevőnek** e szerződés tekintetében **nincs elővásárlási joga** a Földforgalmi tv. alapján.
10. A Földforg. tv. 7.§ (1) bekezdés értelmében szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv **jóváhagyása**.
11. Szerződő felek tudomásul veszik és kijelentik, hogy **jelen szerződés** a törvényben előírt közzétételi és a mezőgazdasági igazgatási szerv általi eljárás eredményes befejezését (jóváhagyását) követően a **jóváhagyással, a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.** {Ptk. 6:118.§ (1) bekezdés}
12. **Eladó tájékoztatja a vevőt**, hogy ezen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan **per-teher- és igénymentes, azt köztartozás nem terheli**, az ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, mely a vevő jogszerzését korlátozná, vagy kizárná.
13. **Eladó jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően, külön nyilatkozat (bejegyzési engedély) aláírásával járul majd hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul, hogy az Ádánd zártkert 1301/2 helyrajzi szám alatt felvett, szántó és gazdasági épület, szántó művelési ágú és megnevezésű ingatlanra a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát „adásvétel” jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék és az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát töröljék.**
- Ezen jogok törlését és bejegyzését az okiratszerkesztő ügyvéd által kezdeményezik az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy ügyletkötési és tulajdonszerzési képességgel rendelkező, cselekvőképes, **magyar állampolgárok**, ezért személyükben jelen jogügyletnek akadálya nincsen.
15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség (földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, esetlegesen vagyonszerzési illeték, ügyvédi munkadíj, postaköltség stb.) a vevőt terheli, és ő tartozik megfizetni.

16. A szerződő felek valamennyien ezen szerződés aláírásával, dr. Marosi Ádám ügyvédnek (Kamarai Azonosító Száma: 36080883., székhelye: 8654 Ságvár, Fő utca 89.) adnak **megbízást** jelen adásvételi szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére és a földhivatali eljárásban történő jogi képviseletük ellátására, valamint a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjának lekérésére, ezen tulajdoni lapba történő betekintésre a vevő tulajdonjogának bejegyzéséig terjedő időszakban ezen szerződés aláírásával adnak **megbízást és meghatalmazást**, továbbá **meghatalmazzák arra, hogy** az illetékes Kormányhivatal Földhivatali Osztályánál a tulajdonjog átjegyzése ügyében kezdeményezett eljárásban, szükség esetén a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnál, mint mezőgazdasági igazgatási szervnél, helyettük és a nevükben ezen jogügyletbe kapcsolódóan eljárjon, jogi képviseletüket ellássa.

Eladó meghatalmazza továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy helyette és a nevében eljárjon a föld fekvése szerint **illetékes Kormányhivatalnál, mint mezőgazdasági igazgatási szervnél** jelen adásvételi szerződés **jóváhagyása** iránti eljárás kezdeményezésében.

Vevő meghatalmazza továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv által, a javára történő jóváhagyást követően helyette és a nevében a **B400E adatlapot** kitöltse, aláírja és beküldje. Az ügyvéd ezen szerződés aláírásával a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy szerződéskötésükhöz szükséges jogi felvilágosítást megkapták. Az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a feleket az SZJA bevallási-, fizetési szabályokról illetve az illetékekkel kapcsolatos előírásokról. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd számviteli és adókötelezettségek vonatkozásában nem vállal felelősséget.

Szerződő felek aláírásukkal felhatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy bármilyen név-, szám vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, javítható hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen elvégezze úgy, hogy a változtatás, illetve javítás a szerződés lényegi tartalmát (vételtár, fizetési feltételek, határidők) nem érinthesse. A javítást az eredeti szerződésen kell elvégezni, arra kézzel történő írással és bélyegzővel ellátva. Ezen bekezdésben meghatározott javítás nem minősül szerződésmódosításnak.

17. Szerződő felek kijelentik, hogy a vevőnek - ezen szerződés elkészítéséhez kapcsolódó költségként - az ügyvédi munkadíj, tulajdoni lapok költsége, a költségátalány, és igazgatási szolgáltatási díj fizetési kötelezettsége van, összesen 120.000 Ft. A Fétv. 13/A.§ (1) bekezdés alapján a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat az adásvételi szerződésnek a vevőre vonatkozó rendelkezései jogosítják és kötelezik.
18. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanak tényleges tulajdonosa és nem minősül kiemelt közszereplőnek vagy annak közeli hozzátartozójának, ezen jogügylet során a saját nevében jár el.
19. Szerződő felek aláírásukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokból a megbízott ügyvéd a személyes adataikat megismerje és azokat ezen szerződéskötéshez kapcsolódó megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a jogszabályokban előírt azonosítási kötelezettségének eleget tegyen.
20. Ügyfelek aláírásukkal nyilatkoznak és tanúsítják, hogy a jogszabályokban előírtaknak megfelelően az okiratszerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor az azonosításukat elvégezte a személyi azonosító okmányaik ellenőrzésével. A felek adatai a bemutatott okmányaik (személyazonosító igazolvány, lakcímet igazoló hatósági igazolvány) alapján kerültek felvételre. Szerződő felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy az általuk bemutatott iratok érvényes okmányok, az azokban foglalt tények, adatok a valóságnak megfelelnek és a szerződés aláírásának a napján is fennállnak.
21. Szerződő felek aláírásukkal tudomásul veszik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult a személyes okmányaik tartalmát és a személyes adataikat a JÜB rendszeren keresztül elektronikusan ellenőrizni, mely adatok ellenőrzéséhez, illetve szükség esetén a személyes okmányaik másolásához kifejezetten hozzájárulnak. Felek tudomásul veszik, hogy ezen jogügyletbe kötődő szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adataikban történő változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban (e-mailen is elfogadhatóan) értesíteni.

22. Szerződő felek aláírásukkal megerősítve nyilatkoznak, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd ezen jogügyletkezhez kapcsolódóan teljeskörű tájékoztatást adott részükre, melyet mindannyian megértettek és tudomásul vettek, ezen tájékoztatás figyelembevételét követően kötnek egymással szerződést. Tekintettel arra, hogy a szerződés mindenben tükrözi akaratukat és szándékukat és a valóságnak is mindenben megfelel, ezért e szerződést az ügyre vonatkozó ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.
23. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződésben nem részletezett kérdésekben a szerződéskötéskor hatályos Polgári Törvénykönyv adásvételi szerződésre vonatkozó idevágó rendelkezéseit, illetőleg a szerződések közös szabályait valamint a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt és a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.
24. A szerződő felek kijelentik, hogy ezen 24 pontból, 4 oldalból és 2 lapból álló, 7 (hét) mindenben megegyező, eredeti példányban – ebből **1 pld biztonsági papíron** - készült adásvételi szerződést elolvasták, tartalmát megértették, azonosan értelmezték, és az okiratot ezt követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, saját kezűleg írták alá és abból 1-1 eredeti példányt átvettek.

Ságvár, 2026. július 22.

.....
Csapó László
eladó

.....
Csordás Lajos
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Ságvár, 2026. július 22. napján:

Dr. Marosi Ádám

1. 89.
3-1-34

KASZ-30080883

dr. Marosi Ádám ügyvéd
Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara
Kamarai Azonosító Száma: 36080883
8654 Ságvár, Fő utca 89.

Záradék: A/1632/2026
Közzétéve a kormányzati portálon és
kifüggesztve Adánd Község Önkormányzat
hirdető tábláján 30. napon át.
Közzététel/kifüggesztés napja: 2026.09.04
Jogvesztő határidő első napja: 2026.09.05
Lejárat napja: 2026.10.05 mely határidő jogvesztő.
Levételi napja: 2026.10.06

.....
jegyző



Dr. Marosi Ádám
8654 Ságvár
Fő utca 89.
Ügyvéd