

Kifüggesztes ideje: 2026.09.05. 09:00
 Közlés kezdő napja: 2026.09.05. 09:00
 Levéve: 2026.09.05. 09:00
 Dátum: 2026.09.05. 09:00

Elővásárlásra jogosult nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja, mely határidő jogvesztő.

Dr. Pachter Ildikó ügyvéd
 8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt.
 Mobil: 30/922-7062
 E-mail: drpachter.ildiko@gmail.com

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
 Földhivatali Főosztály
 Földhivatali Osztály 1.
 2026 AUG 31.
 J89921

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

András Árpád György sz. András Árpád György (születési hely, idő: ; anyja neve: ;
 a; adóazonosító jele: ; személyi azonosító jele: ; lakcím: 8073 Csákberény,
 Orond puszta 001684), mint **eladó-1** és **haszonélvezeti jogosult**,
András Levente sz. András Levente (születési hely, idő: anyja neve:
 adóazonosító jele: ; személyi azonosító jele: lakcím: 8073 Csákberény, Orond puszta
 001684), mint **eladó-2**,
 másrészről

Végh Zsolt sz. Végh Zsolt (születési hely, idő: ; anyja neve: adóazonosító jele:
 ; személyi azonosító jele: ; lakcím: 8785 Zalaszentgrót, Cserjés utca 6.), mint **vevő** között
 az alábbi napon és helyen a következő tartalommal és feltételek mellett:

I. A Szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy eladó-1 és eladó-2 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadban áll a **Csákberény helység, zártkert 1684 hrsz. alatt felvett, összesen 4126 m² területű, 38,75 AK kataszteri jövedelmű ingatlan** (a továbbiakban: ingatlan), amelynek alrészletei: „a” alrészlet: szőlő és gazdasági épület, 2677 m², 3. minőségi osztály, 27,92 AK; „b” alrészlet: kert, 479 m², 4. minőségi osztály, 0,71 AK; „c” alrészlet: szőlő, 970 m², 3. minőségi osztály, 10,12 AK. Az ingatlan címe: „CÍMKÉPZÉS ALATT”, Csákberény, Zártkert 1684.

2. Az ingatlant az ügyfélkapus rendszerről lekért **INYER/TULLAP/20260824/15175** ügyazonosító számú e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az alábbi teher terheli: Eladó-1, András Árpád György javára az Eladó-2 II/14. sorszáma alatti 1/2-ed tulajdoni illetőségére bejegyzett **holtig tartó haszonélvezeti jog**. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint egyebekben per-, teher- és igénymentes.

3. Eladó-1 mint haszonélvezeti jogosult kijelenti, hogy az Ingatlan értékesítéséhez hozzájárul, továbbá a javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jogáról **ellenérték nélkül lemond**, és feltétlen, visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ezen haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból a **Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, ellenérték nélkül törlésre kerüljön**.

4. Eladók felelősséget vállalnak azért, hogy a mai napon fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megegyezik a tulajdoni lapon találhatóval, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését megelőzően a tulajdoni lapon semmiféle, a jelen szerződéssel összeegyeztethetetlen jog vagy tény nem kerül bejegyzésre.

II. Adásvételi jognyilatkozatok

5. Eladók az ingatlan – a fent megjelölt haszonélvezeti jog egyidejű törlése mellett – per-, teher- és igénymentességéért szavatolva eladják, Vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, megtekintett állapotban, 1/1-ed arányban megveszi az ingatlant a kölcsönösen kialakított **18.500.000,- Ft**, azaz tizennyolcmillió-ötszázezer forint vételárért.

6. Felek a Földforgalmi tv. 8/A. § (3) bekezdésére figyelemmel rögzítik, hogy a teljes vételárból a **föld ellenértéke: 2.000.000,- Ft**, a **szőlőültetvény ellenértéke: 200.000,- Ft**, a **gazdasági épület mint felépítmény/gazdasági épület ellenértéke: 16.300.000,- Ft**. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon a fentiek ellenértékkel bíró, a földrészlet forgalmi értékét vagy hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs. A fenti részelemek ellenértéke együttesen **18.500.000,- Ft**.

III. A Vételár fizetésének ütemezése, teljesítésének módja

7. A Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásától számított **1 napon belül 1.850.000,- Ft**, azaz egymillió-nyolcszázötvenezer forint összeget **foglaló jogcímén átutalással megfizet** András Levente Eladó-2 CIB Banknál vezetett számlájára. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő

Alulírott Dr. Pachter Ildikó ügyvéd (kasz.: 36066609, 8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt.)
 ellenjegyzem a jelen okiratot Mór, 2026.08.25. napján:

András Árpád György
 eladó-1, haszonélvezeti jogosult

András Levente
 eladó-2

Végh Zsolt
 vevő

Dr. Pachter Ildikó ügyvéd
 KASZ: 36066609
 8060 Mór, Vénhegyi u. 1.
 8021 Győr, Arany János u. 28-32
 Adószám: 67919859-1-27

teljesítést mindkettőjük részére történő teljesítésként ismerik el; Eladó-1 kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a vételár teljes összege Eladó-2 fenti bankszámlájára kerüljön megfizetésre.

8. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetéről és a Ptk. 6:185. §-ában foglalt jogkövetkezményeiről az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket. Amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár; a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszíti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés nem a jelen okiratot aláíró Vevővel, hanem elővásárlásra jogosulttal jön létre, a Vevő által megfizetett összeg részére visszajár.

9. A fennmaradó **16.650.000,- Ft**, azaz tizenhatmillió-hatszázötvenezer forint vételárrészt Vevő a hirdetményi közlésre nyitva álló **30 napos** jogvesztő határidő eredménytelen elteltét követő **5 napon belül**, feltéve, hogy a jelen szerződésre határidőben érvényes elfogadó jognyilatkozat nem érkezett, átutalással fizeti meg Eladó-2 fent megjelölt bankszámlájára. Eladók e vételárrész tekintetében is a fenti teljesítési rendelkezést adják.

IV. Földforgalmi tv. jelen ügyletre alkalmazott rendelkezései és kapcsolódó vevői nyilatkozatok

10. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterület vonatkozásában a 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. §-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződést az okiratszerkesztő ügyvéd a vonatkozó végrehajtási szabályok szerint az illetékes szerv részére megküldi. Az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő határidőn belül** tehet az adásvételi szerződésre elfogadó vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő a hirdetményi közzétételt követő napon kezdődik.

11. Felek rögzítik, hogy tudják, hogy amennyiben jelen szerződés jóváhagyását a hatóság jogerős határozatával megtagadja, és az elutasítás oka nem reparálható, ideértve azt az esetet is, ha nem a jelen okiratban írt Vevővel, hanem elővásárlásra jogosulttal jön létre a szerződés, úgy a Felek egymás között az eredeti állapotot úgy kell, hogy helyreállítsák, hogy egymással jelen jogügylettel kapcsolatban kölcsönösen elszámolnak.

12. Eladók, ha nem a jelen okiratot aláíró Vevővel jön létre ezen adásvételi szerződés, az Igazgatási Szerv erről szóló döntéséről történt tudomásszerzését követő 8 napon belül kötelesek az e szerződést aláíró Vevő által esetlegesen már teljesített vételárrészletet és foglalt Vevőnek maradéktalanul visszafizetni. Vevő tulajdonjogot csak a vételár teljes megfizetése esetén és ez esetben is csak akkor szerezhet, ha vele jóváhagyásra kerül az adásvételi szerződés.

13. A Vevő nyilatkozik, hogy az I. pontban rögzített ingatlan kapcsán a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról (továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján **elővásárlási joggal nem rendelkező, földművesnek nem minősülő természetes személy**, akinek a birtokában lévő földterület nagysága a jelen szerzéssel együtt az 1 hektárt nem éri el.

14. Vevő az I. pontban foglalt ingatlannal összefüggésben vállalja és kijelenti, hogy

- az ingatlan, mint föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás),
- az ingatlan megszerzésével nem lépi túl a Földforgalmi tv.-ben rögzített földszerzési és birtokmaximumot,
- elfogadja és tudomásul veszi, hogy ha utólagosan elvégzett ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a b.) pontban foglalt nyilatkozatának valótansága, úgy a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, továbbá a jelen szerződés tárgyát képező termőföld területre vonatkozóan a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részére folyósított költségvetési vagy Európai Unió támogatásnak megfelelő pénzüsszeg visszafizetési kötelezettségét vonja maga után,
- jelen tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- amennyiben a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében az ingatlan a g.) pontban megjelöltek szerint érvényes haszonbérleti/megbízási szerződéssel terhelt, harmadik személy használatában van, a fennálló

András Arany György
Eladó-1, használati jogosult

András Levente
Eladó-2

Végh Zsolt
Vevő

Alulírott Dr. Pacher Ildikó ügyvéd (kasz.: 36066609, 8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt.)

ellenjegyzem a jelen okiratot Mór, 2026. 08.25. napján:

Dr. Pacher Ildikó ügyvéd
KASZ: 36066609
8060 Mór, Vénhegyi u. 1.
9021 Győr, Arany János u. 16-2
Adószám: 67519833-2-27

földhasználati jogviszony i.) időtartamát nem hosszabbítja meg, és ii.) a megszűnését követő időre az a.) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja,

- g.) az ingatlan haszonbérleti vagy/és megbízási jogviszonnyal nem terhelt, harmadik személy használatában nincs,
- h.) mint a vonatkozó szerződések vonatkozásában az Eladó jogutódja, a szerződések és a szerződésen kívüli jogviszonyokból adódó igényekkel a szerződések, illetve a polgári jog szabályai szerint az igényt érvényesítővel elszámolni köteles, azzal, hogy a jelen szerződés aláírásának napjától valamennyi igényrel kapcsolatosan a Vevő kizárólagosan és közvetlenül helytállni köteles, feltéve, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzésre kerül.
- i.) részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

V. A tulajdonjog átruházása – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

15. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és kéri, hogy a Vevő tulajdonjogát 1/1-ed arányban az illetékes ingatlanügyi hatóság az I. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze Eladók 1/2-1/2-ed arányú tulajdonjogának, valamint Eladó-1 javára az Eladó-2 tulajdoni illetőségét terhelő holtig tartó haszonélvezeti jognak az egyidejű törlesztével.

16. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződést a hatósági jóváhagyás birtokában az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtsa, feltéve, hogy Eladók a teljes vételár megfizetését az eljáró ügyvéd részére igazolták.

VI. Birtokátruházás

17. Az ingatlan birtoka a jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását követően, legkésőbb 7 napon belül száll át a Vevőre. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi terhet, költséget és kárveszélyt, illetve jogosult annak hasznait szedni. **A Vevő kijelenti, hogy az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását megértette és kifejezetten tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv végleges jóváhagyásával válik hatályossá, és a jóváhagyást megelőzően a szerződésből eredő tulajdonszerzési joghatás nem áll be.**

18. Felek kijelentik, hogy a birtokba adást illetően a birtokba vételt külön jegyzőkönyvben rögzítik, mely magába foglalja az ingatlanon felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket. A vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi terhet, illetve húzza annak hasznait. Eladók a birtokbaadástól számított 15 napon belül kötelesek az ingatlan címére bejelentett valamennyi magánszemélyt, jogi személyt, előfizetést kijelenteni. Felek megállapodnak, hogy eladók az ingatlant nem szükséges kitakarítani, és kiürítve, **szeméttől és hulladéktól mentes állapotban** vevő rendelkezésére bocsátani. Felek megállapodnak, hogy az ingatlanban található bútorok az ingatlanban maradhatnak.

19. Szerződő felek rögzítik, figyelemmel a Ptk. 5:16. §-ában foglaltakra is, hogy az Ingatlan alkotórésze mindaz, ami az Ingattal elválaszthatatlanul-, vagy akként van egyesítve, hogy annak eltávolítása az állag sérelme nélkül nem lehetséges. Tartozék pedig mindaz, ami nem alkotórész ugyan, de az Ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges, vagy azt elősegíti. Eladók ezekkel együtt kötelesek az ingatlant vevő részére átadni.

20. Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg közösen intézkednek a közművek vevő nevére történő átrúsa kapcsán, ennek elmaradása esetén eladók kötelesek vevőnek nullás igazolásokkal igazolni, hogy nincs közmű, közös költség tartozás. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél a birtokbaadási-vételi kötelezettségének a fenti határidőben és feltételekkel nem tesz eleget, úgy napi 10.000.-Ft kötbér megfizetésre köteles a másik fél irányába. Felek megállapodnak abban, hogy azon közmű szolgáltatók esetén, ahol a kizárólagos vevői ügyintézés lehetséges, ott kizárólag Vevő fog eljárni a közmű óra átiratása ügyében a felek által a birtokbaadáskori óraállásokról felvett közös jegyzőkönyv alapján.

21. Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlan rejtett hibájáról, olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát, nem tudnak olyan elvégzendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását. Ezzel együtt felek rögzítik, hogy vevő az ingatlant bejárta, megtekintette és a közhiteles nyilvántartásokban az ingatlannal kapcsolatos fellelhető adatokat, információkat beszerezte, tisztában van annak jelenlegi jogi, műszaki és

András Árpád György
eladó-1, haszonélvezeti jogosult

András Levente
eladó-2

Végh Zsolt
vevő

Alulírott Dr. Pacher Ildikó ügyvéd (kasz.: 36066609, 8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt.)

ellenjegyzem a jelen okiratot Mór, 2026. 08.25. napján:

Dr. Pacher Ildikó ügyvéd
KASZ: 36066609
8060 Mór, Vénhegyi u. 1.
9021 Győr, Arany János u. 28-32
Adószám: 67619853-2-27

esztétikai állapotával, állagával, használatával, a vonatkozó jogszabályok szerinti hasznosíthatóságával, valamint közműellátottságával. Eladók lehetővé tették számára, hogy azt szakemberrel megvizsgáltassa.

22. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokának Vevő részére történő átadásával a kárveszély a Vevőre száll át. Ettől az időponttól kezdődően az Ingatlanból származó valamennyi haszon a Vevőt illeti, és az Ingatlannal összefüggő terhek, költségek, valamint fenntartási kötelezettségek is őt terhelik.

23. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a közüzemi szolgáltatókhoz történő átirás során a birtokbaadás időpontját megelőző időszakra vonatkozó, korábban nem ismert díjtartozás vagy egyéb fizetési kötelezettség merül fel, azt a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kiegyenlítik. Az Eladók ugyanilyen határidővel kötelesek megfizetni minden olyan, az Ingatlannal kapcsolatos fizetési kötelezettséget is, amely a birtokbaadás előtt keletkezett, de csak azt követően válik ismertté.

VII. Vegyes rendelkezések

24. Szerződő Felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképess, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

25. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosításuk során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

26. Szerződő felek megbízzák jelen szerződés megszerkesztésével **Dr. Pacher Ildikó egyéni ügyvédet** (8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt., ügyvédi ig.sz.: Ü-116568, nyilvántartási szám: 06-045016), egyúttal meghatalmazzák, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv/illetékes hatóságok/Fejér Vármegyei Kormányhivatal előtti képviseletüket ellássa, valamint NAV részére a B-400 nyomtatvány megküldése tárgyában teljes jogkörrel képviselje őket. Az ügyvédi megbízás és meghatalmazás nem terjed ki a NAV Illetékfőosztálya által kiküldendő, illetékre vonatkozó fizetési meghagyás átvételére, a Felek kifejezetten kérik a NAV-ot, hogy azt az illeték fizetésére kötelezett értesítési címére küldje meg. **Okiratszerkesztő ügyvéd a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.**

27. Szerződő felek jelen okiratot egyben ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják és kijelentik, hogy a vonatkozó személyi jövedelemadó, illeték, ingatlan-nyilvántartási, valamint a pénzmossás tilalmáról szóló jogszabályokról teljeskörű és kielégítő tájékoztatást kaptak. A Vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan forgalmi értéke után a hatályos illetékszabályok szerint visszatértes vagyonaátruházási illeték fizetésére köteles.

28. Szerződő felek a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. tv. rendelkezései alapján kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. A Felek hozzájárulnak, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni. A Felek az ellenőrzés elvégzéséhez a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak.

29. Jelen szerződés 8 (nyolc) eredeti és egyező példányban készült, amelyből a felek egy-egy eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint az azzal összefüggő 2013. évi CCXII. törvény és a kapcsolódó végrehajtási rendeletek vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

31. Fenti szerződést a felek elolvasták, megértették és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mór, 2026.08.25.

András Árpád György
eladó-1, használati jogosult

András Levente
eladó-2

Végh Zsolt
vevő

Alulírott Dr. Pacher Ildikó ügyvéd (kasz.: 36066609, 8060 Mór, Vénhegyi u. 1. fszt.)

ellenjegyzem a jelen okiratot Mór, 2026. 08.25. napján:

Dr. Pacher Ildikó ügyvéd
KASZ: 36066609
8060 Mór, Vénhegyi u.
902 i Győr, Arany János u. 28-22
Adószám: 67519459-1-27