

Záradek:
Készítéssel napja: 2026.09.04.
Elővásárlási nyilatkozattal határidő kezdete: 2026.09.05.
Elővásárlási nyilatkozattal határidő vége: 2026.10.05.
Levétel napja: 2026.10.06.
amely létrejött Pleizer József

Egységes okirat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 21. § alapján

INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

2026.09.04

8158 Szabadhidvég, Fő utca 17. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint Eladó (a továbbiakban Eladó),
másrészről
Bartos Tamás

Csorvás, Kazinczy utca 21. szám alatti lakos, életvitelszerűen Magyarországon élő magyar állampolgár, mint Vevő1
Nagy Szilvia

5920

Csorvás, Kazinczy utca 21. szám alatti lakos, életvitelszerűen Magyarországon élő magyar állampolgár, mint Vevő2 (a továbbiakban: Vevők) (együttesen: Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal.

5920

1. Ingatlanok

2026 AUG 25.

589906

1.1 Az Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Szabadhidvég, zártkert 2217 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó és gazdasági épület” művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 3502 m2 nagyságú, 6,37AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1). Az Ingatlan1 földhasználati adatai: földhasználó az AGRO-BERÉNY 2019. Kft., haszonbérlet jogcímén, 2033.12.31-ig szóló időtartamra, a földhasználati ellenérték éves mértéke 110.000,-Ft/ha/év.

1.2 Az Eladó 144/444 – 96/444 mindösszesen 240/444 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Szabadhidvég, zártkert 2215 helyrajzi szám alatt felvett, „szántó, rét és gazdasági épület, szőlő, kivett saját használatú út” művelési ágú, az 1/1 tulajdoni hányadra nézve 6885 m2 nagyságú, 18,60AK kataszteri jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2). Az Ingatlan2 földhasználati adatai: az Eladó kijelenti, hogy az ingatlanhányad saját használatában van.

Az egymással szomszédos Ingatlan1-2: a továbbiakban: „Ingatlanok” csak együttesen, dologösszességként eladók, egybefoglalt vételáron.

Az Ingatlanok birtokbaadásának napja (birtokátvétel): a Vétélárfizetés napja.

2. Az Eladó eladja, a Vevők megvásárolják adásvétel jogcímén az 1. pontban körülírtaktól eltekintve tehermentes Ingatlan tulajdoni hányadokat - a mai állapotban akként, hogy a felek az Ingatlanok egybefoglalt vételárát (a továbbiakban: „Vétélár”) közös egyetértéssel 1.900.000,- Ft, azaz egymillió-kilencszázezer forintban állapítják meg. Az Ingatlanok egymással szomszédosak, ezért egybefoglalt vételáron értékesíthetők. Felek rögzítik, hogy a Vétélárból az Ingatlan1-re 1.400.000,- Ft jut, amelyből a földre 500.000,- Ft, a felépítményre, a gazdasági épületrészre 900.000,- Ft jut, míg az Ingatlan2-re 500.000,- Ft jut, amelyből a földre 370.000,- Ft jut, a szőlő ültetvényre 100.000,- Ft jut a felépítményre 30.000,- Ft jut.

A Vétélár megfizetésének módja: a Vétélár legkésőbb a jelen adásvételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően az Eladó képviseletében eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül kell megfizetni az Eladó számára egyösszegben banki átutalással a zámára (a bankszámlára történő befizetést a jogszabály kizárja, az nem tekinthető joghatályos teljesítésnek). A Vétélár átutalás esetén az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváíráskor tekintendő megfizetettnek. Az átutalással felmerülő banki költségeket a Vevő viseli.

Amennyiben harmadik személy elővásárlásra jogosulttal jönne létre a szerződés, és addigra bármely okból a szerződés szerinti Vevők a vételárát már megfizették, az Eladó az elfogadó nyilatkozatot tevő Vevők által számára utalt vételárát köteles a szerződés szerinti Vevőknek továbbutalni, amellyel a szerződés szerinti Vevők által történt teljesítés visszafizetésre kerül.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevők kötelesek megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 95.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vétélár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

Amennyiben a Vevők a jelen Szerződésben foglalt fizetési kötelezettségeiknek külön felhívás nélkül, határidőben nem tesznek eleget, felek jelen Szerződés aláírásával, míg az esetleges elfogadó nyilatkozatot tevő a szerződésben foglaltak elfogadásával tudomásul veszik, hogy az Eladót megilleti a jelen szerződéstől való egyoldalú elállás joga, amit a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő első munkanaptól gyakorolhat minden külön felszólítási kötelezettség nélkül.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Vevőkkel azonos rangsorban lévő elővásárlási jogosult nyilatkozat folytán választani kell az azonos rangsorban lévő személyek között, a Vevőket választja a szerződés megkötésére.

Tekintettel arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet érvényesen létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg, Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen módon változtatás nélkül a ghatásának tekintetében jelen adásvételi szerződésük hatályossági feltételül szabják.

Pleizer József
Eladó

Bartos Tamás
Vevő1

Nagy Szilvia
Vevő2

Dr. VÁSÁRHELYI János ügyvéd
Szh: 7095 Ingszemcse, Napsugár u. 4.
Tel: 70/480-152; 20/260-63-73
E-mail: 1806@vhsz.hu



A Felek rögzítik, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen szerződés hatósági jóváhagyását megtagadja, az esetleges megtagadást jelentő ok orvoslása mellett hasonló tartalommal a jelen szerződést újra megkötik, annak meghíúsulása esetén pedig egymással elszámolnak.

A szerződésben foglalt szabályok a Vételárfizetés végső határidejét általánosan tartalmazzák minden érintettre. Vevők tudomásul vették a 2024. január 1. napjától hatályos földforgalmi szabályokból eredő kockázatokat azon estre, ha a vételárat a hatósági jóváhagyást megelőzően fizetnék ki, azaz az Eladó szerződésszerű közreműködésétől függ ez esetben, hogy az esetlegesen korábban átutalt vételárat számukra az eladó visszautalja, vonatkozik ez a szerződés jóváhagyásának bármilyen okú hiányára is.

3. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek, továbbá, hogy harmadik személyeknek nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná, továbbá, hogy az Ingatlanokat, illetve annak tulajdonosát terhelő köztartozása nincs;

az Ingatlanokra nézve olyan jog vagy tény bejegyzése iránt földhivatali eljárás nincs folyamatban, illetve ilyen kérelem még nincs széljegyezve, amely eljárást, vagy tudtával harmadik személy kezdeményezett volna;

az Ingatlanokat a jelen Szerződés megkötését megelőzően másnak nem adta el, s arra vonatkozóan a jelen Szerződés megkötését követően sem adás-vételi, sem egyéb szerződést másokkal nem köt, ide nem értve a vonatkozó jogszabályban biztosított elővásárlási jogot gyakorló, elfogadó nyilatkozatot tevő személlyel történő szerződéskötést;

Vevők kijelentik és vállalják a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit az Ingatlan2 tekintetében, a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (1) bekezdés szerint - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket - vállalják, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező Ingatlan1 harmadik személy használatában van, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (4) bekezdése alapján a szerző fél kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja, nevezetesen hogy - ide nem értve a 11. §-ban, 13. § (2) bekezdésében, és a 17. §-ban valamint 36. § (1) bekezdésében foglalt eseteket -, a Vevő a 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Az ingatlant terhelő földhasználat nyomán a tárgyévi esedékes földhasználat ellenértéke időarányosan az Eladót illeti.

A Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevők nyilatkoznak arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevőkkel szemben a (2) bek. szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.

A Vevők kijelentik, hogy az életvitelszerű lakáshasználatuk helye azonos a lakcímkártyán feltüntetett lakóhelyükkel.

4. A Vevők kijelentik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (Földforgalmi törvény) alapján elővásárlására nem jogosultak.

Vevők kijelentik, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** 5. §-a szerinti *belföldi természetes személy*: a magyar állampolgárok.

5. Az Ingatlanok terhei (adók), valamint a kárveszély viselés a Birtokbaadás Napjáig az Eladót terheli. A Vevők a Birtokbaadás Napjától viselik az Ingatlanok terheit és húzzák annak hasznait.

6. Az adás-vételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő díjakat és költségeket, valamint a kiszabandó visszerthes vagyonátruházási illetéket a Vevők viselik. Az Ingatlanok eladásával kapcsolatos személyi jövedelemadó (ha fizetendő) megfizetése az Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az irányadó adó- és illetékszabályokról felvilágosítást adott.

Jelen Szerződés aláírásával Felek hozzájárulnak jelen okiratban szereplő adataik ingatlan-nyilvántartással összefüggő célú nyilvános kezeléséhez.

7. Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes belföldi természetes személy magyar állampolgárok, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevők nyilatkoznak, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletekkel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdonuk a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földművesnek nem minősül belföldi természetes személy és tagállami állampolgár a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerzheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föl területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevők kijelentik, hogy nem rendelkeznek részarány-tulajdonnal.

Pleizer József
Eladó

Bartos Tamás
Vevő1

Nagy Szilvia
Vevő2

DR. VÁSÁRHELYI IRODA
Dr. Vásárhelyi József ügyvéd
Szer: 7095 Ingatlanügyi
Tél: ex: 74480-142 2024.03.03-73
Adószám: 14888308-2-17

8. Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300) – Dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával, lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202. ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424, nyilvántartási szám: 17-018041, KASZ szám: 36071186 – a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, az Ingatlan1 vonatkozásában Vevők 1/2 - 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának, az Ingatlan2 vonatkozásában Vevők 120/444 – 120/444 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történt bejegyzését, az Ingatlan1 vonatkozásában Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának és az Ingatlan2 vonatkozásában Eladó 240/444 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számírás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett átveze.

9. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlanokat a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulásuk nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

A Felek az Ingatlan1 vonatkozásában a Vevők 1/2 - 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának, az Ingatlan2 vonatkozásában a Vevők 120/444 – 120/444 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az Ingatlan1 vonatkozásában Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának, az Ingatlan2 vonatkozásában Eladó 240/444 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járulnak hozzá, amely bejegyzési/törlési engedélyt a mai napon okirati ügyvédi letétbe helyezik.

Az Ingatlan1 1/1, és az Ingatlan2 240/444 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevők javára, **határozott időre, 2027.02.28 napjáig, a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

A Felek tisztában vannak vele, hogy az tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételtlen bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

10. Felek tudomással bírnak arról, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli az okiratszerkesztő ügyvédet a szerződő felek személyes adatai vonatkozásában. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányokról másolatot készítsen, és személyes adataikat az erre vonatkozó törvényi rendelkezések szerint kezelje. Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Pénzmosás Elleni Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, a jelen szerződés a megkövetelt adatokat a valóságnak megfelelően tartalmazza.

Jelen Szerződést a Felek annak elolvasása után, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt, 8 eredeti példányban, jóváhagyólag - ügyvédi ellenjegyzés mellett - saját kezűleg írják alá.

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus 17.

Pleizer József
Eladó

Bartos Tamás
Vevő1

Nagy Szilvia
Vevő2

Ellenjegyzem:

Kelt: Iregszemcse, 2026. augusztus hó 17. napján

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
ügyvédi igazolvány száma: Ü-105424
nyilvántartási szám: 17-018041
KASZ szám: 36071186
ügyiratszám: 505/2026/AV

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74460-152; 20/260-83-73
Adószám: 188666300-17

