

Ügyiratszám: 5774/2026.
Dr. Hanák Tamás ügyvéd
ugyved@hanaktamas.hu

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	Földhivatali Osztály
2026-10-07	590106

Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Kiss Ferenc** (szül.: Kiss Ferenc, an.: , sz.a.: ,
ig.sz.: IE, lakcímig.sz.: JL, adóazonosító: , magyar állampolgár)
2457 Adony, Dózsa György utca 39. sz. alatti lakos eladó, másrészt **Vincze Balázs** (szül.: Vincze Balázs,
an.: , rén, sz.a.: , szig.: 67, , lakc.ig.: ,
adóazonosító: 8406662913, magyar állampolgár) 2459 Rácalmás. Rákóczi Ferenc utca 8. sz. alatti és házastársa
Vinczné Nyolcas Teréz (szül.: Nyolcas Teréz, an.: , sz.a.: ,
g.sz.: , lakc.ig.: M, adóazonosító: , magyar állampolgár) 2459
Rácalmás, Rákóczi Ferenc utca 8. sz. alatti lakos vevők (a továbbiakban ketten együtt: vevők) között az alábbiak
szerint:

1./

1./ Eladó kijelenti és szavatolja, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. által Dunaujvárosban vezetett ingatlan-nyilvántartásában a **Rácalmás, Zártkert 6190 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2459 Rácalmás, Pacsirta utca 6190 hrsz. „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található szántó, 2488 m²-en megjelölésű, 5,20 AK értékű ingatlan.

2./ Az ingatlan a tulajdoni lap adatai, valamint eladó nyilatkozata szerint per-, igény- és tehermentes.

2./

1./ Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az 1./ pontban megjelölt ingatlant a jelenlegi, megtekintett, birtokba vehető állapotban, per-, igény- és tehermentesség szavatolása mellett eladja, vevők pedig, ugyanilyen feltételek mellett, egymás között 1/2-1/2 tulajdoni arányban megveszik a kölcsönösen kialakított **8.000.000.- Ft**, azaz **Nyolcmillió forint** vételárért.

3./

1./ Felek megállapodnak, hogy vevők a vételárból **1.000.000.- Ft**, azaz **Egymillió forint összeget** foglaló jogcímén a jelen adásvételi szerződés aláírását követő azonnali banki átutalással, ennek nem várt akadályra esetén 1 banki napon belül fizetnek meg Eladó részére, a nevére szóló, **K&H Banknál vezetett 10400463-65564856-54511016 számú bankszámlára** történő átutalással.

Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló, mint a szerződést biztosító mellékkötelezettség jogi természetét megismerték. Többek között tudomással bírnak azon körülményről, hogy a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződösszegés következményei alól nem mentesít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.

2./ Szerződő felek megállapodnak és rögzítik, hogy vevők a fennmaradó **7.000.000.-Ft**, azaz **Hétmillió forint** vételárát a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság általi jóváhagyását követően, a jóváhagyás vevővel történő közlésétől számított 15 napon belül tartoznak megfizetni eladó részére a fentebb rögzített bankszámlára történő átutalással.

2./ Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő átutalásokat, amint azok a bankszámlán jóváírásra kerültek, a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a vételár a jogszabályi előírások miatt készpénzben nem fizethető, csak banki utalással.

4./

1./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozóan földhasználati jogviszony nem áll fenn.

2./ Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokát eladó a vételár kifizetésével egyidejűleg ruhazza át vevők részére, akik a birtokba lépéstől kezdődően élvezik az ingatlan hasznait, viselik annak terheit és száll át a kárveszély. A vételár kifizetése automatikus birtokátruházásnak minősül.

3./ Felek rögzítik, hogy az ingatlan körbekerített, felépítmény nincs rajta, közművek közül az áram nyert bevezetést.

4./ A tulajdonosváltozás tényét szerződő felek a helyi önkormányzati adóhatóságnál szükség szerint bejelentik.

Kiss Ferenc
eladó

Kiss Ferenc

Vincze Balázs
vevő

Vincze Balázs

Vinczné Nyolcas Teréz
vevő

Vinczné Nyolcas Teréz

DR. HANÁK TAMÁS
ügyvéd
2400 Dunaujváros, Szent István út 29. 1/1.
06-26-700-700
KASZ-06061220
számlaszám: 46321686 1-27

5./

1./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályossági feltétele az, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§-ban megjelölt elővásárlási jogosultak e jogukkal ne éljenek. A jelen adásvételi szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött jogügylet (érvényességi feltétel).

2./ Vevők kijelentik, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a szerinti rangsorban az elővásárlásra jogosultak között nem szerepelnek, nem minősülnek földművesnek.

3./ Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vételi ajánlatot a jegyzői közzétételt követően visszavonni nem lehet. Amennyiben elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával él, úgy hatósági jóváhagyás feltételével az adásvétel vele jön létre. Tudomásul veszik, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő a jegyző általi közzétételt követő 30 nap, a jelen szerződés érvényességi feltétele pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv ezt követő jóváhagyása. Az előzetes eljárás, a közzétételi, valamint az ezt követő jóváhagyási folyamat a hatályos jogszabályok alapján általában 90-110 nap időtartamot igényel, mely a tényleges ügyintézési idővel változhat.

4./ Vevők kijelentik továbbá, hogy

- tulajdonszerzésük nem ütközik 2013. évi CXXII tv. 10.§ (2) és 16.§-ban meghatározott tulajdonszerzési és birtokszerzési korlátozásokba,

- nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk,

- a szerzést megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek,

- a Földforgalmi törvény 13. § szerint vállalják, hogy a jelen szerződés tárgyát képező termőföld ingatlan használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet (ingatlan) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.

5./ Vevők, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rend. 42. §-ára figyelemmel nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

6./

1./ Eladó a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vele szemben az 1./ pontban megjelölt ingatlan egészére a föld tulajdonjogának átruházására irányuló jelen szerződés megkötésének ténye az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön.

2./ Eladó tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.

3./ Eladó a bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő törlésére, egyúttal vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (tulajdonbejegyzési engedélyt) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön, dr. Hanák Tamás ügyvéd által 5 példányban ellenjegyzett okiratban adja meg és helyezi letétbe okiratot szerkesztő ügyvédnél azzal, hogy annak legalább 2 példányát letétkezelő ügyvéd a jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg jogosult és egyben köteles a vételár teljes kiegyenlítését követően haladéktalanul a földhivatalhoz benyújtani. A vételár megfizetésének igazolására bármely fél részéről sor kerülhet, különösen eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával, vagy vevők részéről banki átutalást igazoló okirattal.

4./ Dr. Hanák Tamás eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a letétbe vett eredeti okiratokat megőrzi és a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a eladó tulajdonjogának törlése, vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében a földhivatal részére benyújtja, a fennmaradó példányok pedig feleket illetik, ill. az ügyvédi ügyiratban kerülnek elhelyezésre. Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladó részére történő kiadással visszaszolgáltatja. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatálya alatt a letétbe vett nyilatkozatot csak közös kérelemmel kérhetik vissza ügyvédtől.

5./ A tulajdonbejegyzési engedély becsatolásával szerződő felek, eladó és vevők is, együttesen kérik az ingatlanügyi hatóságot, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Kiss Ferenc eladó 1/1 arányú tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg vele szemben Vincze Balázs és Vinczéné Nyolcas Teréz vevők egymás között 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

6./ Amennyiben a jelen adásvételt a Kormányhivatal elővásárlásra jogosult harmadik személlyel hagyná jóvá, ebben az esetben eladó vállalja az új jogosult nevére szóló okiratok aláírását és tulajdonbejegyzési engedély kiállítását és szükség esetén előzetes ügyvédi letétbe helyezését.

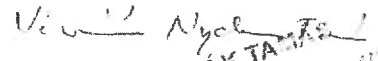
Kiss Ferenc
eladó



Vincze Balázs
vevő



Vinczéné Nyolcas Teréz
vevő



DR. HANÁK TAMÁS
2400 Dunajváros, Széchenyi utca 22. 111
06-26-501-140
KABZ: 38061220
Adószám: 40221680-1-27

7./

1./ Az adásvételi szerződés megszerkesztésével felmerülő költséget, az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat és a vagyonszerzési illetéket (4 %) a vevők viselik.

2./ Jelen eladás kapcsán eladó – az ingatlan 5 éven túli szerzési idejére (2004) figyelemmel - szja bevallással nem tartozik.

3./ Szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket jogszabály nem korlátozza, ill. nem zárja ki.

4./ Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a jelen szerződés hatósági jóváhagyása során az érintett igazgatási szervek, valamint az ingatlanügyi hatóságok előtti képviseletükkel Dr. Hanák Tamás ügyvédet (2400 Dunaújváros, Vasmű út 29.1.1.sz., 06-25/501-700, lajstrom szám: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 198, nyilvántartási szám: 06-012411, ugyved@hanaktamas.hu) bízják meg, mely megbízás a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig tart. Ügyvéd a megbízást, ill. meghatalmazást elfogadja. A szerzést követő földhasználati bejelentés már vevő feladata.

Ezen megbízás és meghatalmazás kifejezetten kiterjed eladó részéről a bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjoguk adásvétel címén történő törlésére, valamint vevők 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ill. az ehhez szükséges képviseleti teendők ellátására, így vevők részéről a B400E jelű nyomtatvány NAV részére elektronikus úton történő benyújtására is. A megbízás és meghatalmazás a jelen okirat aláírásától kezdődően kiterjed minden szükséges felmerülő eljárási cselekmény ellátására és intézkedés megtételére, a tulajdonjog bejegyzéséről rendelkező földhivatali határozat szerződő felek részére történő közléséig terjedő időtartamra, ide értve értelemszerűen a tulajdonjog változásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az iratokba való betekintésre is.

5./ Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen okiratban személyes adataik a jogszabályban előírtakat meghaladó körben is, a fejrészben foglaltak szerint rögzítésre kerüljenek.

6./ Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név vagy szám elírás, kihagyás, hiányosság vagy számítási hiba esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze.

7./ Felek tudomásul veszik, hogy a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. sz. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján szerződő felek adatai vonatkozásában az eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a szerződő felek által bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okirat alapján. Felek egymás személyi okmányait megtekintették, az adatok egyezőségéről meggyőződtek. Felek tudomásul veszik, hogy adataikat az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

8./ Felek megállapodnak, hogy a jelen adásvételi szerződésből eredő esetleges jogvitájuk eldöntésére a Dunaújvárosi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

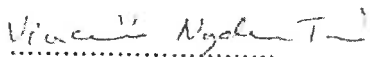
Szerződő felek a jelen megállapodást elolvasták, tartalmát megismerték, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, egy-egy példányt átvettek.

Jelen szerződés egyik példánya un. biztonsági okiraton készült.

Dunaújváros, 2026. szeptember 30.


Kiss Ferenc
eladó


Vincze Balázs
vevő


Vinczéné Nyolcas Teréz
vevő

Ellenjegyzem:

Dunaújváros, 2026. szeptember 30.

KASZ: 36061220


Dr. Hanák Tamás ügyvéd
2400 Dunaújváros, Vasmű út 29.1.1.

DR. HANÁK TAMÁS
ügyvéd
2400 Dunaújváros, Vasmű út 29. 1/1.
06-25/501-700
KASZ: 36061220
Törzsszám: 46321888-1-27