

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Szűr Szilvia**, születési családi és utóneve: Szűr Szilvia (születési helye, ideje:
 anyja neve: , személyi azonosítója:
 adóazonosító jele: 8398694327, magyar állampolgár) 8434 Románd, Kossuth utca 2/A. szám alatti lakos, mint **eladó** (a továbbiakban eladó)
 másrészről

Csillag-Jankó Nikoletta, születési családi és utóneve: Jankó Nikolett (születési helye és ideje
 anyja neve: , személyi azonosítója: , adóazonosító jele:
 8460812057, magyar állampolgár) 8438 Veszprémvarsány, Herceg utca 11. szám alatti lakos, mint **vevő**
 (a továbbiakban: vevő) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Felek lerögzítik azt, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (9021 Győr, Városház tér 3.) által nyilvántartott:

- **Veszprémvarsány 878/1 hrsz** alatt felvett, „gyümölcsös és tároló megjelölésű, 800 m² területű, 2,15 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlan II/2. sorszám alatti bejegyzéssel kizárólagosan, 1/1 arányban Szűr Szilvia eladó tulajdonát képezi. Az ingatlanra III/5. sorszám alatt az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára vezetékjog van bejegyezve,
- a **Veszprémvarsány 878/2 hrsz** alatt felvett, „gyümölcsös és gazdasági épület, kert” megjelölésű, 1538 m² területű, 3,57 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlanban Szűr Szilvia eladónak II/6. sorszám alatti bejegyzéssel 939/1538-ad tulajdoni illetősége van. Az ingatlanra III/4. sorszám alatt az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára vezetékjog van bejegyezve,
- a **Veszprémvarsány 849 hrsz** alatt felvett, „kert, gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű, 1223 m² területű, 2,92 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű zártkerti ingatlanban Szűr Szilvia eladónak II/5. sorszám alatti bejegyzéssel 630/1223-ad tulajdoni illetősége van.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan lehívott hiteles tulajdonilap-másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.

2./ Eladó eladja, vevő megvásárolja adásvétel jogcímén az 1./ pontban körülírt ingatlanát és ingatlanhányadait (a továbbiakban együttesen: ingatlanok) a kölcsönösen kialakított összesen **22.748.000 Ft, azaz huszonkettőmillió-hétszáznegyvennyolcezer forint egybefoglalt vételárért**, míg eladó az írt feltételekkel az ingatlanok birtokát átruházza vevőre. A Veszprémvarsány 878/1 hrsz alatti ingatlan vételára 22.000.000 Ft, azaz huszonkettőmillió forint, amelyen található tároló értékét a felek 20.000.000 Ft-ban, azaz húszmillió forintban jelölik meg, a Veszprémvarsány 878/2 hrsz alatti ingatlan 939/1538-ad tulajdoni illetőségének vételára 448.000 Ft, azaz négyszáznegyvennyolcezer forint, amelyen található gazdasági épület tulajdoni hányad szerinti értékét a felek 348.000 Ft-ban, azaz háromszáznegyvennyolcezer forintban jelölik meg, míg a Veszprémvarsány 849 hrsz alatti ingatlan 630/1223-ad tulajdoni illetőségének vételára 300.000 Ft, azaz háromszázezer forint, amelyen található gazdasági épület tulajdoni hányad szerinti értékét a felek 200.000 Ft-ban, azaz kétszázézer forintban jelölik meg.

Felek tudomásul veszik, hogy a jelen vétel tárgyát képező ingatlanok tulajdonjogának átruházására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései az irányadók. A több föld egybefoglalt vételáron történő eladását felek a Földforgalmi törvény 19. § (5) bekezdés a) pontjára alapítják arra hivatkozással, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.

Szűr Szilvia eladó

Csillag-Jankó Nikolett vevő

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd



3./ A vételár az alábbiak szerint kerül kifizetésre:

- Eladó jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtatja azt, hogy a vételárból jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően már felvett a [] banknál vezetett [] 7 számú bankszámlájára történő átutalással **4.000.000 Ft-ot, azaz négy millió forintot**, melyből a felek 2.000.000 Ft-ot, azaz kétfélmillió forintot foglalónak, 2.000.000 Ft-ot, azaz kétfélmillió forintot vételárelőlegnek tekintenek.

Felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. A jelen szerződés megkötésének esetében, amennyiben a vevő a felelős, úgy vevő az adott foglalót elveszíti, amennyiben az eladó a felelős, a vevő által megfizetett foglalót kétszeresen köteles a vevőnek visszafizetni, amennyiben pedig egyik fél sem felelős vagy mindegyik fél felelős, a foglaló a vevő részére visszajár.

- A vételárból fennmaradó **18.748.000 Ft-ot, azaz tizennyolcmillió-hétszáznegyvennyolcezer forintot** vevő a szükséges jóváhagyást követően fizeti meg átutalással abban az esetben, amennyiben elővásárlási joggal rendelkező a vevőt megelőző ranghelyen nem tett elfogadó nyilatkozatot, és a vevő tulajdonjog bejegyzésének egyéb akadálya nincs. Ebben az esetben a vevő köteles a fennmaradó vételárat eladó részére a jóváhagyás kézhez vételét követő öt napon belül megfizetni átutalással eladónak a [] vezetett [] számú számlaszámára.

4./ Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. Jelen szerződést a tulajdonos a Földforgalmi törvény 21 §-a alapján az általuk elfogadott vételi ajánlattal együtt az aláírásától számított 8 napon belül köteles megküldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely előzetes vizsgálatot végez, a döntését végzésben közli a felekkel és amennyiben nem tagadja meg a jóváhagyást, úgy hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, ennek során megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének a törvényen, vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival történő hirdetményi úton való közlés érdekében, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

5./ Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek minősül, megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, földműveskénti bejegyző határozat száma: 510164/2025.11.06. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy elővásárlási jogát megalapozza az, hogy a Földforgalmi törvény 18 § (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül. Eladó nyilatkozik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok és ingatlanhányadoknak nincs bejelentett földhasználója.

6./ Szerződő felek lerögzítik, hogy az ingatlanok birtokba adása a teljes vételár kifizetésével (utalásával) egyidejűleg történik meg. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az ingatlanokat használni, hasznukat szedni, hasznosítani és köteles viselni az ingatlanokkal kapcsolatos terheket is.

7./ Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok per- teher- és igénymentesek, illetőleg azért, hogy azokat semmilyen tartozás vagy köztartozás nem terheli. Vevő tudomásul veszi az 1./ pontban írt, és az EON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjogok meglétét.

8./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az eladó az ügylet tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb hat hónap időtartamig fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a felek a vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja.

Szűr Szilvia eladó

Csillag-Jankó Nikolett vevő

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd



A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g) pontja (a továbbiakban: Inytv.) alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kérik, továbbá az eladó ezennel feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és kéri azt, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában tulajdonjog-fenntartás és az ahhoz kapcsolódó vevői jog a vevő javára, a tulajdonjog-fenntartásra meghatározott időpontig, tehát hat hónapig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a szerződésben írt tulajdoni hányadok vonatkozásában, adásvétel jogcímén.

E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inytv. végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog fenntartásához kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül.

9./ Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik, a jelen szerződést megelőzően bármikor, bármilyen jogcímen megszerzett, tulajdonában álló vagy tulajdonában állt föld összes területe és a jelen adásvételi szerződéssel megszerzendő föld területe együttesen nem haladja meg a 300 hektárt.

10./ Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 10. §, 13 § (1)-(4) bekezdésében, valamint a 14. §-ban foglalt feltételeknek. Vevő a jelen adásvételi szerződés egyidejű aláírásával vállalja:

-Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Földforgalmi törvény 13 §-ban foglaltak alapján, hogy az 1./ pontban körülírt földek (ingatlanok) használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket 5 évig – a hivatkozott földforgalmi törvény – 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

- Vevő nyilatkozik arról, hogy a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozás (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján vele szemben a szerzés megelőzően 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- Vevő kijelenti, hogy megfelel a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt- földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékére vonatkozó – előírásoknak vagyis, mint földműves a föld tulajdonságát – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerzi meg (földszerzési maximum), továbbá a (2) bekezdésében foglaltaknak, vagyis mint földműves, a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerzi meg (birtokmaximum).

11./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével járó költségeket és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költséget vevő viseli. Vevő nyilatkozik, hogy regisztrációs számmal rendelkező földművesként az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján járó illetékmentességet igénybe kívánja venni.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy mindannyian cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, az ingatlan tulajdonjogának átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.

13./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák Dr. Bertha Szilvia ügyvédet (8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4. KASZ. szám: 36082207), hogy a mezőgazdasági igazgatási szerve és a illetékes földhivatal előtt a jelen szerződéssel kapcsolatosan eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Szür Szilvia eladó

Csillag-Jankó Nikolett vevő

Dr. Bertha Szilvia ügyvéd



14./ Nyilatkozik vevő arról, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásaiban foglalt rendelkezések hatálya alá.

15./ Eljáró ügyvéd a szerződő felek személyi adatairól a személyi azonosító igazolványaik, lakcímet igazoló hatósági igazolványaik, valamint az adóazonosító igazolványaik ellenőrzése alapján meggyőződött, ennek alapján kerültek a személyes adatok e szerződésben feltüntetésre. Eljáró ügyvéd felhívja a szerződő felek figyelmét, hogy amennyiben adataikban változás történik, azt kötelesek eljáró ügyvéd részére 5 (öt) napon belül igazolható módon közölni.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről és arról, hogy jelen szerződés aláírásakor az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

17./ A felek 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.

18./ Az ellenjegyző ügyvéd a felek 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.

19./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a felek a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasták, megértették és mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták. Az adásvételi szerződés 4 számozott oldalból áll és 7 példányban készült.

Kelt Pápa, 2026-09-16

Szűr Szilvia eladó

Csillag-Jankó Nikolett vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Kelt Pápa, 2026-09-16


Dr. Bertha Szilvia ügyvéd
8500 Pápa, Vásár tér 1. 2/4.
KASZ. szám: 36082207



Készült: 2026. 10. 09.

Foggyalorlat valóban: 2026. 11. 09.

Ezen későbbi jogorvoslat.

Feladatunkat, 2026. 10. 09. Ádám József Tóth

