

E10/2037 - 1/2026.

Adásvételi szerződés

2026. Szeptember 30.

590082

amely létrejött egyrészről **Eper Márton** (szn.: , szül.hely, idő: , anyja neve: , szem.sz.: , aj.: , magyar állampolgár) 2424 Előszállás József Attila utca 35. szám alatti lakos Eladó – a továbbiakban: mint **Eladó**,

másrészről **Simon János Sándor** (szn.: , szül.hely, idő: , anyja neve: , szem.sz.: , aj.: , földműves nyit.bej.hat.sz.: ,

– kiállítója Járási Földhivatal Dunaújváros, agrárkamara nytsz.: ,
– Nemzeti Agrárgazdasági Kamara, kiállítója: NAK Fejér Megyei Igazgatósága, FELIR
azon:) 2424 Előszállás, Nagykarácsonyi utca 53. sz. alatti lakos Vevő – a továbbiakban: mint **Vevő**
– között, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.) A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Dunaújváros) ingatlan-nyilvántartása szerint **Eladó Eper Márton 1/3 arányú tulajdonos az Előszállás külterület 0200/12 hrsz-ú, „szántó” művelési ágú, 6 ha 0935 m² területű, 157,41 AK értékű termőföldingatlanban.** Az ingatlan per-, teher- és igénymentes melyet az Eladó a jelen szerződés aláírásával szavatol, valamint a szerződéskötést közvetlenül megelőzően az E-ING rendszeréből letöltött INYER/TULLAP/20260917/20946 sz. E-hiteles tulajdoni lapszemle másolat is tanúsít. Az ingatlanon nem képvisel értéket épület, ültetvény, vagy a földrésztel hasznait növelő agrotechnikai létesítmény. Az ingatlanra a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzat rendelete elővásárlási jogot nem alapított.

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy **Eladó eladja, Vevő Simon János Sándor megvásárolja az 1.) pontban körülírt és részletezett ingatlan** Eladó tulajdonában álló **Előszállás külterület 0200/12 hrsz-ú ingatlan 1/3 arányú illetőségét.** Az Ingatlan 1/3 tulajdoni hányadának vételárát a felek kölcsönösen és megegyezően mindösszesen **2.300.000,-Ft, azaz Kétmillió-háromszázezer forint** összegben állapítják meg.

3.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII.törvény (a továbbiakban: Fftv.)** értelmében a fent megjelölt ingatlan termőföldnek minősül. A Fftv. 18.§ (1) alapján több személyt elővásárlási jog illet meg. Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az elővásárlásra jogosultak tájékoztatása, egyúttal pedig a jelen jogügylet hatósági jóváhagyása érdekében a jelen szerződést és a közzétételhez szükséges formanyomtatványt annak aláírásától számított 8 napon belül az Eladó köteles az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez benyújtani előzetes vizsgálatra, a jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő útján.

Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés előzetes vizsgálata után végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Ezt követően az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal a szerződés megfelelőségéről.

4.) Vevő kijelenti az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában, hogy a Fftv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, továbbá – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – a Fftv. 18. § (4) bek. a) pontja szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja. Mindezekre tekintettel a Vevőt elővásárlási jog illeti meg.

Eper Márton - eladó

Simon János Sándor - vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Előszállás, 2026. évnek szeptember hó 17. napján

DR. GALAMBOS KAROL ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Galambos Karol ügyvéd

2400 Dunaújváros, Széchenyi L. u. 10. sz. 4.

Adószám: 153060428

Bankcím: 1170037-20592512

5.) Szerződő felek úgy állapodtak meg, hogy a vételár megfizetése a jelen szerződés 3.pontjában foglalt eljárás lefolytatását követően, az arra jogosult szervnek a föld adásvételét jóváhagyó határozatának átvételét követő 8 napon belül esedékes átutalás útján az Eladó részére. Az Eladó kéri, hogy a vételárat az Erste Bank Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-73871422 számú számlájára utalja a Vevő. A jelen okirat aláírásával egyidejűleg az Eladó ügyvédi letétbe helyezi a Vevő tulajdonszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt (továbbiakban: Hozzájáruló nyilatkozat) 4 eredeti példányban – ebből 1 pld-t biztonsági okmányon -, ami az okiratszerkesztő dr. Galambos Gábor ügyvédnél, mint letéteményesnél kerül elhelyezésre. A bejegyzési engedély letétbe helyezését az eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja. Az eljáró ügyvéd, mint letéteményes, a Hozzájáruló nyilatkozatot kizárólag abban az esetben köteles és jogosult Vevő részére átadni, illetve az illetékes földhivatal részére benyújtani, amennyiben az adásvételi szerződés jóváhagyását Vevő részére adja meg az eljáró hatóság, és a vételár átutalásának megtörténtét a Felek hitelt érdemlően igazolták a részére. Az Eladó vállalja, hogy a vevői teljesítést a vételár megérkezésétől számított 5 napon belül leigazolja a Letéteményes felé.

6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan vételára kiegyenlítését követően jogosult birtokba venni az ingatlant, e naptól kezdve jogosult kizárólagosan a hasznai szedésére, s köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket és a kárveszélyt. A Vevő tudomásul veszi az Eladó tájékoztatását, miszerint az ingatlanra érvényes haszonbérleti szerződés áll fenn. Az ingatlan teljes területét a Rabi-Simon Kft. (szh.: 2424 Előszállás, Külső major 1.) műveli „haszonbérlet” jogcímén. A haszonbérlet időtartama 2030. december 31. napjáig szól. A haszonbérleti díj mértéke 80.000 Ft/ha/év.

7.) A Vevő vállalja, hogy a Fftv. 13. § (4) bek.alapján, az 1.pont szerinti szerződés tárgyát képező ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre a Fftv. 13. § (1) bek-ben foglalt kötelezettségeket vállalja, miszerint 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 időpontjából számított 5 évig - a 13. § (3) bek.ben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) és (2) bek. alapján nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása, ill. vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

8.) A Vevő a Fftv. 16. §-a alapján nyilatkozik, hogy a vétel tárgyát képező termőfölddel együtt – a már tulajdonában és haszonélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával – a 300 hektár értéket nem haladja meg, illetve a vétel tárgyát képező termőfölddel együtt már birtokában lévő föld területnagysága – a már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával az 1200 hektárt nem haladja meg. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9.) Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés közöttük érvényesen akkor jön létre, amennyiben a Fftv. 18. §-ában foglalt elővásárlásra jogosultak a törvényben meghatározott határnapig nem élnek, valamint hogy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a szerződést jóváhagyja, továbbá a helyi földbizottság pozitív állásfoglalást ad. Ennek alapján a Felek megértették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását, amely szerint egészen a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv végleges döntéséig egy függő jogi helyzet áll fent jelen szerződés kapcsán, mert a közzétételt követően addig a szerződést felbontani nem lehet, attól elállni nem lehet és ha valaki az elővásárlási jogát gyakorolja, az a személy jóváhagyás esetén a jelen szerződést aláíró vevő helyébe lép. A Vevő végleges személye azonban csak a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv döntésével alakul ki (jogorvoslat esetén a bírósági eljárás végével).

10.) Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési, -elidegenítési, valamint szerződéskötési joguk vagy képességük nem korlátozott, egyben nyilatkoznak, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok.

Közlésnapja: 2026. 10. 09. Levél: 2026. 11. 10.
Elővásárlási/előhaszonbérleti nyilatkozatát követő határidő kezdete: 2026. 10. 10. Vége: 2026. 11. 09.
EZ A HATÁRIDŐ JOGVESZTŐI
Elektronikus közléssel a fenti időtartamban megadottan
Előszállás, 2026. 10. 09. Aláírás.

Eper Márton - eladó

Simon János Sándor - vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Előszállás, 2026. évnek szeptember hó 17. napján

DR. GALAMBOS GÁBOR ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Galambos Gábor ügyvéd
2400 Miskolc, Árpád u. 10. fsz. 4.
Adószám: 11796296-2-07
HÁSZ: 117360428
BaoSz.: 11736047-20592512



11.) Az Eladó jogszavatosság terhe mellett kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan forgalomképes, tartozásmentes; annak elidegenítésében harmadik személy joga vagy egyéb körülmény nem akadályozza és azt a hatályos magyar jogszabályok értelmében jogosult értékesíteni. Az Ingatlan viszonyai rendezettek, az ingatlan-nyilvántartási állapottal egyezők, a szomszédos tulajdonosokkal birtokvita, vagy egyéb, az Ingatlant érintő jogi vita nincsen. Vevő kijelenti, hogy az 1.pont szerinti termőföldet, mint földműves vásárolja meg, s az így vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva öt évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít és mezőgazdasági célra hasznosítja. A Vevő kéri, hogy a jelen pontban foglalt előzőek szerinti nyilatkozata alapján részére az Itv. 26 § (1) bek. p) pontja szerinti illetékmentességet adja meg az illetékhivatal.

12.) Az eljáró ügyvéd a feleknek teljes körű tájékoztatást nyújtott a jelen szerződéssel kapcsolatos illeték- és adószabályokról, valamint a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi jogi kérdésről, jogszabályról és gyakorláról. A felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul vették. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés alapján felmerülő költségeket, továbbá a vagyonaátruházási illetéket, s az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díjat Vevő esedékességgel megfizeti.

13.) A szerződő felek a jelen szerződés 9. pontjában foglaltak teljesülése esetén, az **Eladó 5.) pont szerinti hozzájáruló nyilatkozata alapján kéri a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Földhivatalát** az 1. pont szerinti Előszállás külterület 0220/12 hrsz-ú ingatlan 1/3 tulajdoni arányú illetőségére Vevő tulajdonjoga „adásvétel” jogcímén történő bejegyzését, továbbá eladó 1/3 arányú tulajdonjogának törlését.

14.) A jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, FVMKH Földhivatali Főosztálya, az illetékes önkormányzat, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv és helyi földbizottság, valamint a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Földhivatala előtti teljes jogkörű képviselettel – a tulajdonjog-változás átvezetéséig – Felek a Dr. Galambos Gábor Ügyvédi Irodát (2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 10. fsz.4., képv.: dr. Galambos Gábor ügyvéd) bízzák meg, egyidejűleg felhatalmazzák arra, hogy a fent megjelölt szervek határozatait a felek képviseletében átvegye. A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az Ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra – az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. A megbízott ügyvéd a fenti meghatalmazás és megbízást elfogadja. Szerződő felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték (különösen az Eladó által megadott pénzforgalmi számlaszámot), továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd a szerződő felek képviselőjének személyi okmányairól fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

15.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben felek előadják, hogy a szerződéskötés során az Eladó saját nevében és javára, a Vevő saját nevében és javára jár el. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Fftv., és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen adásvételi szerződés kettő lapon három magyar nyelvű oldalból áll, 7 (hét) egymással szó szerint megegyező példányban (ebből 1 pld biztonsági okmányon) készült, melyet a Felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, alulírott helyen és időben jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Előszállás, 2026. évnek szeptember hó 17. napján

Eper Márton
eladó

Simon János Sándor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Előszállás, 2026. évnek szeptember hó 17. napján

Dr. Galambos Gábor ügyvéd
(KASZ: 36060428)

X JAV.:

0200/12

DS

DR. GALAMBOS GÁBOR ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Galambos Gábor ügyvéd
2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 10. fsz. 4.
Adószám: 115967396 2-07
KASZ: 36060428
Bírósági: 117/2023/7-20592512