

Komduzat. portoban történt a közzététel időpontja: 2026.10.12.
Az elővásárlás jogosult jognyilatkozatának megtekintése
nyitja a dlt. határozat első lapja, 2026.10.13. Az elővásárlás
jogosult jognyilatkozatának megtekintése nyitja a dlt. határozat
utolsó lapja, 2026.11.11. Felhívom a figyelmet, hogy a határozat jog

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Orbán József sz. Orbán József** (szül.: an.:
lc.: 8262 Mindszentkál, Petőfi u. 37/b., szsz.: , adóazonosító: 1 magyar
állampolgár FELIR azonosító: AA3573479, östermelői tevékenység azonosító: NEBIH1035532256
Földműves azonosító szám: BFKH 510159/2024.), mint Eladó, a továbbiakban: **Eladó**, másrészről
Szatmár Kristóf sz. Szatmár Kristóf (szül.: an.: lc.: 1163
Budapest, Karát u. 15. szsz.: adóazonosító: magyar állampolgár FELIR
azonosító: AA3573479, östermelői tevékenység azonosító: NEBIH1035532256 Földműves azonosító
szám: BFKH 510159/2024., NAK tagsági szám: S116300514424), mint Vevő –továbbiakban: **Vevő** –
között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A Szerződés tárgya

1. Eladó kijelenti, hogy 3725/27665 arányú tulajdonát képezi a **Mindszentkál külterület 030/48 helyrajzi számú**, „szőlő, rét, szántó” művelési ágú, 27665 m² területű, 19,47 AK értékű ingatlan.
2. A Felek kijelentik, hogy a tulajdoni lapon feltüntetett tényeket, és az eljáró ügyvédnek a tulajdoni lappal kapcsolatban adott teljes körű tájékoztatását tudomásul vették.
3. Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért feltétlen szavatosságot vállal és kifejezetten jóáll, kivéve az állandó jellegű földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jogot.

II. Vételár

1. Eladó eladja, a Vevő pedig a jelen Szerződés erejénél fogva megvásárolja az I. pontban megjelölt Ingatlanrészt a kölcsönösen kialakított **3.000.000.- Ft, azaz Hárommillió forint** vételárért.
2. A vételár banki átutalással kerül megfizetésre az Eladó részére, Eladó által a teljesítés helyeként megjelölt OTP Banknál vezetett sz. bankszámlára. Ezen bankszámlára történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismer el.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

1. Eladó a jelen szerződés aláírásával véglegesen, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy Vevő javára az I. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában 3725/27665 arányban, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
2. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés érvényességének feltétele a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal jóváhagyása, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság és az Agrárkamara támogató állásfoglalása, továbbá, hogy a kifüggesztési eljárás során arra jogosult elővásárlási jogával ne éljen.
3. **Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan vonatkozásában földhasználati jog nem áll fent.**
4. **Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, az ehhez kapcsolódó azonosító számai a Vevő személyi adatainál jelen szerződés fejlécében feltüntetésre kerültek.**
5. **Vevő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (Fétv.) 13. § (3) bekezdésére hivatkozva kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény 18.§. (3)-A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi**

Orbán József
eladó

Szatmár Kristóf
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Jakab János ügyvéd (1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113., KASZ: 36062144)
Budapest, 2026. augusztus 28.

az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Vevő kijelenti, hogy ezen feltételeknek megfelel.

6. A Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.
7. **Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:**
 - a.) Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint úgy nyilatkozik és vállalja, hogy a föld (az Ingatlan) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet (az Ingatlan) a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
 - b.) Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése szerint a 13. § (1) bekezdése alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél
 - ba) a föld használatát
 - bb) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy
 - bc) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át;
 - bd) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy
 - be) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére.
 - c.) Vevő tudomással bír arról, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdése szerint a föld más célra hasznosítható a következő célokból:
 - ca) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása;
 - cb) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása;
 - cc) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése;
 - cd) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése;
 - ce) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása;
 - cf) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése;
 - cg) lakóépület létesítése;
 - ch) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása.

Az Eladó III/3. szerinti nyilatkozatára figyelemmel, a Vevőnek a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerinti kötelezettségvállalásról nem kell nyilatkoznia.
8. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő a Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
9. Vevő a Földforgalmi törvény 15. §-ában foglalt nyilatkozat megtételére nem köteles.
10. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében, az Ingatlant, mint föld tulajdonjogát átruházó személynek nem közeli hozzátartozója, földművesnek minősülő belföldi természetes személy, és az Ingatlan, mint föld tulajdonjogának általa való megszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény („Földforgalmi törvény”) alapján jogi akadályba nem ütközik. Ennek értelmében a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértéket nem haladja meg, az alrészletek területnagyságát is beszámítva, a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlannal, mint földdel együtt sem.

Órbán József
eladó

Szatmáry Kristóf
vevő

11. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az Ingatlant megtekintett állapotban a hatósági eljárás és a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül adja a Vevő birtokába.
12. A Vevő a birtokbaadás napjától viseli az Ingatlan terheit, szedi annak hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át a Vevőre. Az ingatlannal kapcsolatosan a birtokbaadás napjáig keletkezett terhek és szolgáltatási díjak az Eladót, a birtokbaadás napját követően keletkezők pedig a Vevőt terhelik.
13. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant részletesen megtekintett, elfogadott jogi állapotban vásárolja meg, vételi szándékának az megfelelő. Az Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása olyan körülményről, amely az Ingatlan a Vevő általi rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.

IV. Vegyes és záró rendelkezések

1. A jelen Szerződés csak írásban módosítható, a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok csak írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Földforgalmi törvény és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
3. A Felek egymás személyazonosságáról, az azokat tanúsító okiratok érvényességéről kölcsönösen meggyőződtek. A Felek nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési jogosultságuk korlátozva nincs.
4. A Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal előtti képviselőikre megbízzák és meghatalmazzák Dr. Jakab János ügyvédet (1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113., KASZ: 36062144), aki a megbízást és a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás a tulajdonszerzés engedélyezése iránti és a tulajdonjog bejegyzési eljárásra is kiterjed.
5. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt tényeket, adatokat az eljáró ügyvéd kizárólag a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. A Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat annak megfelelően, a jelen Szerződés teljeskörűen tartalmazza. Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 32. é 33. §-ban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) vonatkozó rendelkezéseiről. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában az 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit (137. §) fogadják el irányadónak. A felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részükre részletes és megfelelő tájékoztatást és kioktatást adott a jelen szerződésben foglalt jogügyletre vonatkozó anyagi jogi és eljárásjogi – különösen az adó, és illeték - jogszabályok tartalmáról, valamint a felek által

Orbán József
eladó

Szatmáry Kristóf
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Jakab János ügyvéd (1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113., KASZ: 36062144)
Budapest, 2026. augusztus 28.

követendő eljárásokról, amelyet a felek a jelen szerződés aláírásával igazoltan megértettek és elfogadtak. A felek az ügyletkötési akaratukat tanúsító jelen szerződési – az abban részletesen felvett tényekre és adatokra figyelemmel egyben – ügyvédi tényvázlatnak is tekintik, ezért annak külön okiratba foglalásától eltekintenek.

6. A Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, különös tekintettel a B400E jelzésű adóhatósági adatlap ONYA Rendszeren igénybevételével történő kitöltésére.
7. A jelen Szerződés 4 számozott, aláírással ellátott oldalból áll. A Felek a Szerződés 1-1 eredeti példányának átvételét a jelen Szerződés aláírásával nyugtázzák.

A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026. augusztus 28.

Orbán József
eladó

Szatmáry Kristóf
vevő

Ellenjegyzem: Dr. Jakab János ügyvéd (1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. I/113., KASZ: 36062144)
Budapest, 2026. augusztus 28.