

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	Földhivatali Osztály T. I.
Idátétel dátuma:	Idátétel száma:
2026 OKT 12.	590133

I. SZERZŐDŐ FELEK

Egyrészről **Mestyanezné Kovács Eszter** (születési neve: ; anyja neve: ; születési helye, ideje: ; állandó lakcíme: 1144 Budapest, Gvadányi utca 118. fszt. 1. ajtó; személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; személyazonosító igazolvány száma: ; állampolgarsága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Tóth Tamás** (születési neve: ; anyja neve: ; születési helye, ideje: ; lakóhelye: 8125 Sárkeresztúr, Petőfi Sándor utca 3.; személyi azonosító jele: ; adóazonosító jele: ; személyazonosító igazolvány száma: 253295IE; állampolgarsága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**) az alábbi adásvételi szerződést kötik egymással alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA, SZAVATOSSÁG

1./ Szerződő felek a jelen szerződés aláírásának napján lekért tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal által nyilvántartott **Székesfehérvár külterület 020583/19 helyrajzi számú, 1311 m² területű, 3,19 AK kataszteri jövedelmű, 6. minőségi osztályba sorolt, „gyümölcsös és gazdasági épület”** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban az Eladó tulajdonát képezi (a továbbiakban: „**ingatlan**”). Az ingatlan természetbeni címe a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. A felek tájékoztatása szerint az ingatlanon mintegy 30 m²-es gazdasági épület áll; közművek közül villamos energia áll rendelkezésre. Vevő az ingatlant megtekintette, annak fekvését és állapotát megismerte.

2./ Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által a mai napon lekért tulajdoni lappal igazolta a Vevő felé, amelyet szerződő Felek kölcsönösen elfogadtak, ezzel kapcsolatban az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a tulajdoni lap III. részében az alábbi jogok és tény szerepelnek: Kovács András és Kovács Andrásné javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog (III. rész 1-2. pont), továbbá a 47409/2/2024.07.12. számú, föld tulajdonjogának átruházására irányuló korábbi szerződés benyújtásának ténye (III. rész 3. pont).

Szerződő Felek rögzítik, hogy Kovács András hasznélvezeti jog jogosultja elhunyt, ezért hasznélvezeti joga a Ptk. 5:154. § (1) bekezdése alapján megszűnt. Felek közösen kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a jogosult javára bejegyzett hasznélvezeti jogot a halál tényére tekintettel az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Kovács Andrásné (születési neve: ; születési helye, ideje: ; anyja neve: ; lakóhelye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 15. 4. em. 1. ajtó; személyi azonosító jele: ; személyazonosító igazolvány száma: ; állampolgarsága: magyar) jogosult javára bejegyzett holtig tartó hasznélvezeti jog (tulajdoni lap III. rész 2. pont).

Felek rögzítik, hogy Kovács Andrásné hasznélvezeti jog jogosultja külön, az eljáró ügyvéd által készített és ellenjegyzett nyilatkozatban a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján az Eladó javára ellenérték nélkül lemondott hasznélvezeti jogáról. Felek **közösen kérik** az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Ingatlanra Kovács Andrásné jogosult javára bejegyzett hasznélvezeti jogot (tulajdoni lap III. rész 2. pont) a külön okiratba foglalt **lemondó nyilatkozat alapján az ingatlan-nyilvántartásból törölje**.

Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a korábbi adásvételi szerződés megszüntetéséről 2026. október 6. napján ügyvéd által ellenjegyzett megállapodás jött létre. A korábbi szerződés benyújtásának ténye törlése iránti kérelmet benyújtották az ingatlanügyi hatóság részére. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a törlésekhez esetlegesen szükséges további intézkedéseket megteszi.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a mai napon lekért tulajdoni lap tanúsága szerint az előzőekben részletezett jogokon, tényen és a korábbi szerződés törlése iránt benyújtott kérelem széljegyén kívül egyéb teher vagy elintézetlen széljegy nem szerepel.

Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlan nincs harmadik személy használatában, és azon be nem jelentett földhasználati jogosultság nem áll fenn.

Eladó kijelenti, hogy az előzőekben feltárt jogokon és tényeken túl az ingatlanra vonatkozóan egyéb perről, végrehajtásról vagy hatósági korlátozásról nincs tudomása.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a fent nevezett terheken kívül az ingatlan per-, teher és igénymentes, azon nem áll fenn közüzemi díj vagy egyéb tartozás, továbbá harmadik személyt – a jelen szerződésben részletezett elővásárlásra jogosultak körét leszámítva – nem illet meg olyan jog vagy igény, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében, illetőleg a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná vagy korlátozná; nincs az ingatlan földhasználója.

Mestyanezné Kovács Eszter
Eladó

Tóth Tamás
Vevő

dr. Dóbrocsi Krisztián Ervin
Eljáró ügyvéd
Dóbrocsi Ügyvédi Iroda

Az eladó kijelenti, hogy a lekért tulajdoni lap a valóságnak megfelelő adatokat, állapotokat tükrözi, nincsen tudomása olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, illetve bejegyezhető jogról vagy tényről, amely a tulajdoni lapon nincs feltüntetve. Az eladó kijelenti, hogy a telek jogi határai megegyeznek a műszaki határokkal, szomszédjogi vagy birtokvita nem áll fenn.

III. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

3./ A felek rögzítik, hogy a gyümölcsös művelési ágú ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) hatálya alá tartozó föld. A tulajdonszerzésre a földforgalmi szerzési korlátozások, a törvényes elővásárlási jogok és – az alkalmazandó kivételek vizsgálatát követően – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyási szabályai irányadók.

4./ A Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, belföldi természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 5. § 7. pontja szerinti **földművesnek nem minősül**. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában, illetve tulajdonában álló, az Fftv. hatálya alá tartozó földek területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt 1311 m² területű földdel **együtt sem haladja meg az Fftv. 10. § (2) bekezdése szerinti 1 (egy) hektáros földszerzési korlátot**. A Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzése a törvényben meghatározott szerzési korlátokba nem ütközik.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlanban **részarány-tulajdonnal nem rendelkezik**.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján a Vevő kijelenti, hogy mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vonatkozásában **nem esik tulajdonszerzési tilalom alá**. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzése **nem ütközik a törvényben megállapított szerzési korlátokba**.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant mezőgazdasági rendeltetésének megfelelően kívánja hasznosítani, és tudomásul veszi a gazdasági épület használatára, valamint az esetleges művelésiág-változtatásra vonatkozó korlátozásokat.

5./ A Vevő az Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a **földhasznosítási kötelezettségének**; továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – **más célra nem hasznosítja**. A használat átengedésének törvényi kivételeire az Fftv. 13. § rendelkezései irányadók. Szerződő Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld a tulajdonszerzéssel a Vevő használatába kerül a birtokbaadás napjával. Az Eladó kijelenti, hogy ő a jelenlegi földhasználó, és szavatol azért, hogy a tulajdonjog átszállásakor más birtokosa vagy albirtokosa ne legyen az Ingatlannak.

6./ A Vevő az Fftv. 14. § (1) és (2) bekezdései alapján jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (**földhasználati díjtartozás**), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7./ A felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli ingatlanra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadók.

8./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Fftv. 21. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést az Eladónak – meghatalmazott jogi képviselője útján – a Felek aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldenie jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az Fftv. 23. §-a alapján előzetesen megvizsgálja a szerződést, és amennyiben annak jóváhagyását az előzetes vizsgálat alapján nem tagadja meg, megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és hivatalból elrendeli annak közzétételét.

Az Fftv. 21. § (1b) bekezdése alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének megküldi. A jegyző a szerződést hirdetményi úton közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal. Eladó szavatol azért, hogy a jogszabályban foglalt személyeken túl más harmadik személyt szerződésen alapuló elővásárlási jog nem illet meg.

A felek tudomásul veszik, hogy az elővásárlásra jogosultak nyilatkozattételére rendelkezésre álló időtartam leteltét és az eljárásban szükséges további vizsgálatokat, illetve megkereséseket követően a mezőgazdasági igazgatási szerv dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásáról vagy jóváhagyásának megtagadásáról. A felek tudomásul veszik, hogy a hatósági eljárásra tekintettel a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig több hónap is eltelhet.

A vevő az ingatlan tulajdonjogát akkor szerezheti meg, ha a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben jóváhagyja. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül értesíti a feleket a hatóság döntéséről

9./ A felek tudomásul veszik, hogy a Vevő földtulajdont a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben meghozott jóváhagyása alapján szerezhet. Ha a szerződést más elővásárlásra jogosult javára hagyják jóvá, az eredeti Vevővel történő elszámolás a 10. pont szabályai szerint történik.

IV. A VÉTELÁR ÉS ANNAK TELJESÍTÉSE

10./ Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen **adásvétel jogcímén** megvásárolja a Székesfehérvár külterület 020583/19 helyrajzi számú, 1311 m² területű, 3,19 AK értékű, „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, a felek által kialakított **8 250 000 Ft, azaz nyolcmillió-kettőszázötvenezer forint** teljes vételárért, a szerződésben foglalt tehermentesítési és hatósági feltételekkel.

Felek megállapodnak abban, hogy a teljes vételárból a föld ellenértéke 7 250 000 Ft, azaz hétmillió-kettőszázötvenezer forint, a rajta álló gazdasági épület ellenértéke 1 000 000 Ft, azaz egymillió forint, amelyek együttes összege 8 250 000 Ft. A külön ellenértékek feltüntetésére az Fftv. 8/A. § (3) bekezdése alapján kerül sor.

10.1./ Felek rögzítik, hogy Vevő a 2026. szeptember 21. napján kelt vételi ajánlat alapján **200 000 Ft, azaz kettőszázezer forint foglalt** megfizetését vállalta. Felek megállapodása szerint a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg teljesítendő első vételárrészlet összesen **1 250 000 Ft, azaz egymillió-kettőszázötvenezer forint**, amely tartalmazza a 200 000 Ft összegű foglalt. A Vevő által korábban megfizetett foglalt összege a szerződéskötéskor esedékes vételárrészletbe beszámít; a fennmaradó összeg vételárelőlegnek minősül.

A felek a 200 000 Ft összeget a Ptk. 6:185. §-a értelmében kötelezettségvállalásuk megerősítéseként foglaltónak tekintik, és annak szerződésszerű teljesítés esetén a vételárba történő beszámításáról rendelkeznek. A foglalt jogkövetkezményeiről az alábbi jogszabályi rendelkezés alapján kaptak tájékoztatást:

„Ptk. 6:185. § [Foglalt]

(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglaltónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.

(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglalt összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalt visszaszár.

(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni.

(4) A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglalt összegével csökken.

(5) A túlzott mértékű foglalt összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.”

Ha a jelen adásvételi szerződést harmadik személy törvényes elővásárlási joga gyakorlása alapján más személy javára hagyják jóvá, az Eladó a Vevő által ténylegesen megfizetett összegekkel nyolc napon belül elszámol, és azokat visszautalja. A felek ezt az eredeti Vevőnek fel nem róható meghiúsulásnak tekintik; a visszafizetés feltételeit, illetve az esetleges harmadik személy általi vételárfizetés kezelését az alkalmazandó földforgalmi szabályokkal összhangban kell teljesíteni.

10.2./ A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a vételárból fennmaradó **7 000 000 Ft, azaz hétmillió forint** összeget – a szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának a Vevővel szembeni véglegessé válását és a jelen szerződésben meghatározott törlések teljesülését követően – legkésőbb 2026. december 31. napjáig fizeti meg banki átutalással az Eladó részére az Eladó **..... számú bankszámlájára**. Ha a jóváhagyás és a törlések addig nem történnek meg, a fennmaradó vételár a feltételek teljesülését követő 5 (öt) munkanapon belül esedékes.

A vevő kizárólag abban az esetben köteles a vételár megfizetésére, amennyiben vele szemben hagyják jóvá a jelen szerződést.

11./ Az Eladó felel az általa megadott bankszámla-adat helyességéért; a vételárrészlet megfizetése az Eladó bankszámláján történő jóváírással teljesül. A felek az átutalásokról az okiratot szerkesztő ügyvédet haladéktalanul tájékoztatják. Eladó kijelenti, hogy bankszámlaszáma a szerződésben helyesen került rögzítésre.

Ha az Eladó a vételár megfizetéséről indokolatlanul nem nyilatkozik, a Vevő a teljesítést a megfelelő banki igazolásokkal bizonyíthatja; az eljáró ügyvéd a letéti feltételek teljesítését az ügyvédi letéti megállapodás és az irányadó jogszabályok alapján vizsgálja.

Mestyanekné Kovács Eszter
Eladó

Tóth Tamás
Vevő

dr. Dobrocsi Krisztián Ervin
Eljáró ügyvéd
Dobrocsi Ügyvédi Iroda

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK;

BIRTOKBAADÁS

12./ Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a jelen jogügylet tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányú **tulajdonjogát** a vételár teljes összegű kiegyenlítéséig **fenntartja**.

Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges külön okiratba foglalt, feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt a szerződéskötéskor az eljáró ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi. A letétből történő kiadás és benyújtás feltétele a teljes vételár megfizetésének igazolása, a szükséges mezőgazdasági igazgatási jóváhagyás, valamint a korábbi adásvétel benyújtására vonatkozó tény és mindkét bejegyzett haszonélvezeti jog törlésének igazolása. Az ügyvéd a letétről külön igazolást állít ki.

Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a teljes Vételár maradéktalan megfizetésével egyidejűleg ruházza át vevőre. Az eljáró ügyvéd a Vételár teljes megfizetésének hitelt érdemlő, eredeti okirattal (Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatával vagy az Ingatlan teljes vételárának, illetve a vételár valamennyi részletének átutalását teljesítő hitelintézettől származó, cégszerűen kiállított, visszavonhatatlan átutalási megbízás eredeti példányának átadásával) történő igazolását követően haladéktalanul, de legkésőbb 2 (kettő) munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonjog Bejegyzési Engedélyt a letétből kiadni és az illetékes földhivatal részére Vevő tulajdonszerzése érdekében benyújtani.

A felek – az eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg – kérni fogják az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a **Székesfehérvár külterület 020583/19 helyrajzi számú**, mindösszesen 1311 m² alapterületű, 3,19 AK értékű, 6. minőségi osztályba sorolt, „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanról **az eladó tulajdonjogát törölje, ezzel egyidejűleg a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.**

Eljáró ügyvéd a letéti feltételek maradéktalan teljesülésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt a letétből kiadja és az ingatlanügyi hatóság részére a jogszabályok szerinti formában benyújtja. Az ügyvéd részére a tényleges bankszámlajóváírás vagy más, azonos bizonyító erejű banki igazolás bemutatandó.

13./ Vevő az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg jogosult birtokba venni, feltéve, hogy a szükséges hatósági jóváhagyás és a korábbi bejegyzés, valamint mindkét haszonélvezeti jog törlése igazolt.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a teljes vételár megfizetésekor a Vevő birtokába adja, a rendelkezésre álló kulcsokat átadja, és az ingatlant a megtekintett állapotban, harmadik személy ingóitól és használati jogától mentesen bocsátja rendelkezésre. Az ingatlanon található gazdasági épület állapotát és tartozékait az átadás-átvételi jegyzőkönyv rögzíti.

Az ingatlan birtokbaadásának időpontjáig az ingatlan terheit és a kárveszélyt Eladó, a birtokba lépés után vevő viseli, hasonlóképpen a hasznok szedését is. Az ingatlan birtokbaadását a Felek jegyzőkönyv felvétele útján rögzítik.

Eladó nyilatkozik, hogy a birtokbaadáskor az ingatlan harmadik személy bejelentett lakóhelyeként, székhelyeként vagy telephelyeként nem szolgál, illetve az esetleges ilyen bejegyzések megszüntetéséről gondoskodik.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szervhez történő benyújtását követően a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 79-80. §-ai alapján a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerül, amelynek kezdeményezéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv gondoskodik.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

14./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

15./ A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjait (2 x 10.600,- Ft-ot), a tulajdoni lap lekérés díját (4.800,- Ft-ot), és a visszerhes vagyonátruházási illetéket (a forgalmi érték 4%-a) viselni köteles.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Vevőt, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban „Itv.”) 19. § (1) bekezdése alapján a visszerhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. A Nemzeti Adó- és Vámhivatal a szerződésben kikötött vételár összege nem köti, az adóhatóságnak lehetősége van arra, hogy maga állapítsa meg az ingatlanok forgalmi értékét. Az Ingatlan megszerzése után Vevő által fizetendő visszerhes vagyonátruházási illeték mértéke az Ingatlan forgalmi értékének 4%-a.

Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Eladót, hogy az Ingatlan eladása után Eladót személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli abban az esetben, ha az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése óta több mint öt év nem telt el, feltéve, hogy az Ingatlant magasabb vételáron adja el, mint ahogy szerezte. Abban az esetben, ha az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése óta több mint öt év eltelt, mindez nem mentesíti Eladót a bevallási kötelezettség teljesítése alól.

Mestyanekné Kovács Eszter
Eladó

Tóth Tamás
Vevő

dr. Dobroczi Krisztián Ervin
Eljáró ügyvéd
Dobroczi Ügyvédi Iroda

24./ Felek felelősségük teljes tudatában előadják, hogy a szerződést megismerték, megértették, a szerződési feltételeket egymással egyedileg megtárgyalták.

25./ Felek kijelentik, hogy a szerződés jogi természetéről, a földforgalmi engedélyezés és elővásárlási jogok lényeges következményeiről, a foglaló és a vételárfizetés feltételeiről tájékoztatást kaptak. A részletes adó- és illetéktervezésre a megbízás a 21. pont szerint nem terjed ki; a jelen szerződés az ügyvédi tényvázlat egy részét is képezheti.

26./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény, valamint a végrehajtására kiadott 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezései irányadók.

Eljáró Ügyvéd felhívta a Felek figyelmét arra, hogy az adásvételi szerződés aláírása előtt az okiratot olvassák el. Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, – amely készült nyolc eredeti példányban – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy eredeti példányra részükre átadásra került.

Kelt: Székesfehérvár, 2026. október 11.

Mestyanekné Kovács Eszter
Eladó

Tóth Tamás
Vevő

Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Székesfehérváron, 2026. október 11. napján:


Dr. Dobrocsi Krisztián Ervin
KASZ: 36059002
Dobrocsi Ügyvédi Iroda
1136 Budapest, Pannónia utca 30. II/2.

Dobrocsi Ügyvédi Iroda
Dr. Dobrocsi Krisztián Ervin ügyvéd
1136 Budapest, Pannónia u. 30. II/2.
Adószám: 18129944-2-41
KASZ: 36059002

Regisztrációs szám: 10/325/2026
Kormányzati portálon
történő közzététel: 2026.10.14
Közlés kezdő napja: 2026.10.15
Elfogadó nyilatkozat megtételére
vonatkozóan jogvesztő: 2026.11.13
Levétel napja: 2026.11.16

Tóth



Az eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kioktatását a Szja. tv. 59-64. §-aiban foglaltakról; kijelenti, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségének önállóan tesz eleget.

16./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon található, mintegy 30 m² alapterületű önálló gazdasági épületre a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendeletben előírt energetikai tanúsítvány-készítési kötelezettség az 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületre tekintettel nem áll fenn.

17./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. –, valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el.

Eljáró ügyvéd a személyes adatokat az (EU) 2016/679 rendelet (GDPR), a 2017. évi LIII. törvény és a 2017. évi LXXVIII. törvény alapján kezeli; a jogalapokat és az adatmegőrzés időtartamát az alkalmazandó jogszabályok, az ügyvédi iratmegőrzési kötelezettségek és a külön adatkezelési tájékoztató tartalmazzák. A felek az adatkezelési tájékoztató hozzáférhetőségét tudomásul veszik.

18./ Felek a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság (földhivatal) előtti, valamint a jegyzői eljárásra, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 számú adatlap kitöltésére, aláírására és az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására **meghatalmazást** adnak dr. Dobrocsi Krisztián Ervin ügyvéd, a Dobrocsi Ügyvédi Iroda tagja (székhely: 1136 Budapest, Pannónia utca 30. II/2.; KASZ: 36059002; a továbbiakban: „Eljáró Ügyvéd”; helyettesítésre jogosult: dr. Kolling Ivett ügyvéd; KASZ: 36063420) részére. Eljáró Ügyvéd a meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

A megbízás kiterjed a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti, az Fftv. 21. § szerinti hatósági jóváhagyási eljárásban történő képviseletre, az adásvételi szerződésnek a mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldésére, a jegyző előtti, az elővásárlási joggal kapcsolatos hirdetményi közlési eljárásra, valamint a hatósági jóváhagyást követő ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre is. A felek kifejezetten meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv, az eljáró jegyző és az ingatlanügyi hatóság a küldeményeket részére kézbesítse. Az ügyvéd az okirat ellenjegyzésével nyilatkozik, hogy a megbízást és meghatalmazást elfogadja. A felek kérik az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a szerződés aláírásától számított nyolc napon belül küldje meg, a Vevő tulajdonjogának bejegyzése iránt pedig a szükséges hatósági jóváhagyás rendelkezésre állásakor, a teljes vételár megfizetését és a letéti feltételek teljesülését követően intézkedjen.

19./ Jelen szerződés minden a Felek között korábban létrejött, az ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő átruházására vonatkozó írásbeli vagy szóbeli megállapodás helyébe lép.

20./ Felek jelen adásvételi szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják, a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

21./ Felek rögzítik, hogy az ügyvédi megbízás az ingatlan-adásvételi jogügylet szerkesztésére, ellenjegyzésére és a kapcsolódó képviseletre terjed ki. Az összetett személyijövedelemadó- és illetéktervezés nem képezi a megbízás tárgyát, ugyanakkor ez nem érinti az ügyvéd jogszabályban előírt tájékoztatási kötelezettségeit.

22./ Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával akként nyilatkoznak, hogy annak megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, a szerződés harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat szabad akarat-elhatározásuknak megfelelő tartalommal került írásba foglalásra, jognyilatkozataik megtételekor nem tévedtek, egymást nem tévesztették meg, jogosultságaikról és az őket megillető valamennyi jogról és körülményről, az alkalmazott jogszabályokról és jogintézményekről Eljáró Ügyvéd Feleket maradéktalanul tájékoztatta, akik a tájékoztatást megértették, tudomásul vették. Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen kölcsönös megegyezés keretében fogják rendezni.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett személyes adataikat, valamint az Ingatlanra és a jogügyletre vonatkozó adatokat a szerződés aláírását megelőzően ellenőrizték, azok helyességét és valóságát kifejezetten megerősítik. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy a szerződésben foglalt valamennyi adatot és nyilatkozatot megismerték, azokat helyesnek és a valósággal egyezőnek fogadják el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az általuk szolgáltatott téves, hiányos vagy valótlan adatokból, illetve azok közlésének elmulasztásából eredő következményekért az eljáró ügyvédet felelősség nem terheli, amennyiben azok az eljáró ügyvédnek nem felróhatók.

23./ Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy tekintettel arra, hogy Felek megbízásából szerződéskötésben működik közre, azaz Felek részére együttesen fejt ki okirat-szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen szerződésből esetlegesen keletkező jogvitákban egyik Fél képviseletét sem láthatja el.