

Kirüggesztes időpontja: 2026.10.15.

Közlés kezdő napja: 2026.10.16.

30 napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.11.16.

Hirdetmény lezárásának napja: _____ **ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FÖLDRE**

1

Fajőr Városi Kormányhivatal Földhivatali Osztály	
kiadás dátuma:	kiadás száma:
2026 OKT 12.	690126

amely az alulírott helyen és időben jött létre egyrészről

Nagy Róbert (születési név: Mihály lakótelep 12. fsz. 4.a.,

t, lakcíme: 8154 Polgárdi, Munkácsy magyar állampolgár), mint **Eladó**,

Nagy Károlyné lakótelep 12. fsz. 4.a.,

a, lakcíme: 8154 Polgárdi, Munkácsy Mihály magyar állampolgár), mint **Özvegyi jogi jogosult**,

együttesen: mint **Eladók**,

másrészről

Bencze Ibolya

, lakcíme: 8093 Lovasberény, Kisfaludy utca 42., magyar állampolgár, agrárkamara tagsági azonosító szám: -),

mint **Vevő**

között az alábbi feltételekkel:

1.

A felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Polgárdi, zártkert 2202/2. hrsz. alatt felvett, szőlő (a) alrészlet: 1221 m², 6.36 AK, 4.min.o.) és kert és gazdasági épülete (b) 658 m², 2.63 AK, 4.min.o.) megjelölésű, mindösszesen 1879 m² területű, 8.99 AK-értékű ingatlan.

Az ingatlanon álló pince-présház terméskő-alapzattal rendelkező vályogfalazatú, lemeztetőzettel borított, 35 m² hasznos alapterületű építmény, mely felújítandó állapotú. Az ingatlanon ezen kívül 12 m² alapterületű, cseréptetőzetű tároló található. Az ingatlan közművesítve, körbekerítve nincs.

Az ingatlant az Özvegyi jogi jogosult özvegyi joga terheli, egyéb tekintetben az ingatlan tehermentes.

Az ingatlanak földhasználati nyilvántartásba bejegyzett földhasználója: Nagy Károly (sz: 1954) saját tulajdon jogcímén. Az Eladók kijelentik, hogy nevezett jogosult elhunyt, így a földhasználati joga ténylegesen már nem áll fenn. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy nevezett földhasználati nyilvántartásból való törlése felől haladéktalanul intézkednek.

Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra hatályban lévő vagy hatályba még nem lépett földhasználati szerződést nem kötöttek.

2.

A)

Az Eladó eladja, a Vevő pedig – az Özvegyi jogi jogosult özvegyi jogának megváltásával – megveszi az 1. pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

Az Özvegyi jogi jogosult az özvegyi jogáról a megváltási ár fejében véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

B)

A felek megállapodnak, hogy az ingatlan vételára 6.100.000 Ft, azaz Hatmillió-egyszázezer forint.

A Földforgalmi tv. 8/A.§ (3) bekezdése értelmében: a szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

(Az ingatlanon ültetvény, továbbá az ingatlan hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található).

A fenti rendelkezése tekintettel a felek a fent írt vételárát az alábbiak szerint részletezik:

a) alrészlet: 390.000 Ft

b) alrészlet: 5.710.000 Ft, ezen belül a kert vételára: 210.000 Ft, a gazdasági épületek vételára: 5.500.000 Ft.

A felek kijelentik, hogy a fentiek szerint megállapított vételár a földforgalmi viszonyoknak, a föld törvény szerinti jövedelemtermelő képességének megfelel.

A felek tudomásul veszik, hogy a Fétv. 8.§ (1) bekezdése értelmében: föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.

C)

A Vevő a vételárból 2.000.000 Ft-ot, azaz Kettőmillió forintot a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalással fizet meg az alábbiak szerint:

Bankszámlaszám: 11773360 – 02838887

(bankszámla tulajdonosa: Nagy Róbert)

Nagy Róbert
Eladó

Nagy Károlyné
Özvegyi jogi jogosult

Bencze Ibolya
Ügyvéd

Aranyosiné dr. Reich Anna
Ügyvéd

Az Eladók kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a fentiek szerint 2.000.000 Ft vételár részükre teljesítésre került.

(A Vevő tudomásul veszi, hogy olyan szerződés alapján teljesít, mely a 3. pontban írt hatósági jóváhagyásig hatályban nincs, és annak kapcsán a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozatot tehetnek.)

A Vevő a fennmaradó vételár részét, azaz 4.100.000 Ft-ot, azaz **Négymillió-egyszázezer forintot** a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának megtörténtét, ez erről szóló döntés közlését követő 15 (tizenöt) napon belül tartozik megfizetni az Eladók részére banki átutalással az alábbi bankszámlákra:

Bankszámlaszám: 11773360 – 02838887

(bankszámla tulajdonosa: Nagy Róbert)

Az Eladók kijelentik, hogy a fentiek szerinti teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, és ahhoz az Özvegyi jogi jogosult kifejezetten hozzájárul.

D)

A jelen ügylet kapcsán elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult a Földforgalmi törvény alábbi rendelkezése szerint köteles eljárni:

A Földforgalmi tv. 21/A. §-a értelmében:

(1) Ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a vevő a kötelezettségvállalás megerősítéseként foglaltot fizetett, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a foglalt összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni.

(2) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letévő részére visszajár.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni abban az esetben is, ha a teljes vételárat vagy annak egy részét a vevő a szerződéskötéskor előlegként az eladó részére megfizette.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése alapján nem a jelen szerződésbeli Vevő lesz az 1. pontbeli földingatlan megszerzője, úgy részére az Eladók a döntés közlését követő 30 (harminc) napon belül kötelesek visszafizetni az általa megfizetett vételár részét.

3.

A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés – tekintettel a Földforgalmi tv. 7.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezésre – hatósági jóváhagyáshoz kötött, erre figyelemmel a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

(A mezőgazdasági szerv a fent írt intézkedésével egyidejűleg eljár annak érdekében, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye feljegyzésre kerüljön.)

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzétele az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kiügyesíthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 (harminc) napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

A felek közösen a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvédet (8154 Polgárdi, Deák Ferenc utca 18.; KASZ: 36056545), hogy a jelen ügylettel kapcsolatos mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban teljes jogkörben képviselje a feleket. Megbízott/meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

A felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás során eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv rangsorolja a törvény által meghatározott elővásárlási jogosultsági sorrend szerint a jelen szerződés szerinti vevőt és az elfogadó jognyilatkozatot tevő személyeket, és dönt – a helyi földbizottság véleményének beszerzését követően – arról, hogy mely szerző fél vonatkozásában hagyja jóvá a szerződést.

A Ptk. 6:118. §-a szerint: ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá.

A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő letelteig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg.

A Ptk. 6:119. §-a értelmében: ha a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták, a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

A fenti törvényi rendelkezések alapján a felek rögzítik, hogy a jelen szerződés mindaddig nem lép hatályba, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg. A hatálytalan szerződés földhivatali benyújtásra nem alkalmas.

Nagy Róbert
Eladó

Nagy Károlyné
Özvegyi jogi jogosult

Bencze Ibolya
Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna
ügyvéd

10.

A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) rendelkezései szerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értéke alapján a Vevőnek visszterhes vagyónátruházási illeték megfizetésére vonatkozóan keletkezik kötelezettsége (4% mértékű), az Eladó oldalán pedig az értékesítés a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja.tv.) hatálya alá tartozó jövedelemszerzésnek minősül.

Az Eladók oldalán jelentkező adóbevallási és adófizetési kötelezettség kapcsán az Eladók tudomásul veszik, hogy ezzel kapcsolatos részletes tájékoztatást az adóhatóságtól vagy erre feljogosított egyéb szervtől kaphatnak, a jelen eljáró ügyvéd ezzel kapcsolatos megbízást, felelősséget nem vállal, de az általános tájékoztatást megadja, így különösen arról, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem esetén a szerzési évet követő évet elsőnek tekintve az 5. évben vagy azt követően értékesített ingatlanból származó jövedelmet az adóbevallásban nem kell szerepeltetni és utána adót sem kell fizetni.

11.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló” 2017. évi LIII. törvény alapján kötelező ügyfél-átvilágítási kötelezettségét az ugyanezen törvényben leírtak szerint, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (7)-(8) bekezdése szerint teljesítette a felek azonosítása és a személyazonosságuk igazoló ellenőrzése során.

12.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írják alá azzal, hogy megbízzák és meghatalmazzák Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvédet (8154 Polgárdi, Deák Ferenc utca 18.; KASZ: 36056545) jelen tényvázlatul is szolgáló okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes földhivatal előtti képviseletre (mely az ügylethez kapcsolódó bármely irat, így a bejegyzési/törlési engedély benyújtására is kiterjed), valamint a vagyonszerzési illeték megállapításához szükséges nyilatkozatok online vagy papír alapú benyújtására, és a szerződést előtte írják alá.

Megbízott/meghatalmazott ügyvéd a megbízást/meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

Kelt: Polgárdi, 2026. október 7.

.....
Nagy Róbert
Eladó

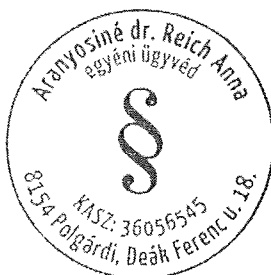
.....
Nagy Károlyné
Özvegyi jogi jogosult

.....
Bencze Ibolya
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Polgárdi, 2026. október 7.

.....
Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd (KASZ: 36056545)



Nagy Róbert
Eladó

Nagy Károlyné
Özvegyi jogi jogosult

Bencze Ibolya
Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna
ügyvéd

4.

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földművesnek nem minősül, a Földforgalmi tv. 18.§-a szerinti elővásárlási joggal nem rendelkezik.

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16.§-ában meghatározott földszerzési (300 ha) és birtokmaximumot (1200 ha) – a már tulajdonában és hasznélvezetében, illetőleg birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az általa tulajdonolt, illetőleg birtokolt föld – a jelen ügylet figyelembe vételével – nem haladja meg, továbbá megfelel a Földforgalmi tv. 10. § (1)-(2) bekezdésében foglalt földszerzési feltételeknek, mivel belföldi természetes személy, és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

A Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig (a törvényben meghatározott esetek kivételével) más célra nem hasznosítja.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (az Inyvtv.Vhr. 42.§-ában megkövetelt nyilatkozat).

5.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a jelen ügylet hatósági jóváhagyását és a vételár kiegyenlítését követően nyomban a Vevő birtokába bocsátják az ingatlant, mégpedig kiürített állapotban. A Vevő a birtokba lépéstől kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és a kárveszélyt.

6.

Az Eladók szavatolják – az 1. pontban megjelölt özvegyi jogon kívül – az ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek – a törvényen alapuló elővásárlási jogon kívül – nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

Az Eladók szavatosságot vállalnak arra is, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant adó- vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő az ingatlant per-, teher- és igénymentesen szerzi meg.

7.

Az Eladók és a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyeznek 4 példány általuk aláírt „Nyilatkozat” elnevezésű okiratot, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlanra – az Eladó tulajdonjogának és az Özvegyi jogi jogosult özvegyi jogának egyidejű törlése mellett – a Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (bejegyzési engedély).

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével az alább rögzített feltételekkel létrejött okirati letéti megbízást külön díjazás nélkül elfogadja, így a jelen szerződés egyúttal a felek és az Ügyvéd között létrejött okirati letéti szerződés is.

A felek a nyilatkozatokat azzal helyezik ügyvédi letétbe, hogy az eljáró ügyvéd ezen nyilatkozatokat kiadhatja a Vevő, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerző fél részére, illetőleg benyújthatja az illetékes földhivatalba, ha a vételár megfizetését a Vevő eredeti, hiteles banki igazolással igazolja, vagy azt az Eladók az előtte tett nyilatkozatukkal nyugtázzák.

A Vevő kijelenti, hogy a bejegyzési engedélyek benyújtásához ő már a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a bejegyzési engedély benyújtásának időpontjára a bejegyzési engedély e-ING-rendszerben való benyújtása kötelezővé válik, úgy a fent írt bejegyzési engedély nem használható fel, és a feleknek a nyilatkozatot megfelelő módon újra meg kell tenni, melyre a felek kötelezettséget vállalnak (a jóváhagyó határozat közzétételétől számított 30 napon belül).

Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár igazolt kiegyenlítését követően haladéktalanul kezdeményezi a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzését.

Az Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a jelen szerződésbeli vevővel hagyja jóvá a jelen szerződést, úgy köteles a jóváhagyott szerző fél tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt megadni, ennek megtételében közreműködni, melynek természetesen előfeltétele a vételár szerződés szerinti kiegyenlítése.

8.

A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

9.

A felek magyar állampolgárok, és kijelentik, hogy a cselekvőképességük és az ügyletkötési képességük korlátozva nincs.

Nagy Róbert
Eladó

Nagy Károlyné
Özvegyi jogi jogosult

Bencze Ibolya
Vevő


Aranyosiné dr. Reich Anna
ügyvéd