

Fővárosi Önkormányzati Hivatal 8086 Fejérsút, Fő u. 75.		12. AT: 4386		Juttatás dátuma: 2026. 10. 17.	
IKTATVA:	2026 OKT. 13	1	db		
SZÁM:	MELLÉ				
ELŐIRAT:					
ELŐIRAT:					
TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS				2026 OKT 12. 590130	

(a továbbiakban: „Adásvételi Szerződés”)

amely létrejött egyrészről:

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft. (székhely: 8082 Gánt, 053/2.; cégjegyzékszám: 07-09-030111; adószám: 10779222-2-07; statisztikaiszámjel: 10779222-6820-113-07.; nyilvántartó hatóság: Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága; képviseli: Orbán Győző Bálint ügyvezető önállóan), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”)

másrészről:

Orbán Győző Bálint (születési név: ; szül. hely és idő: ; anyja neve: ; adóazonosító jele: ; személyi azonosító száma: lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Budai út 234.; földműves nyilvántartási száma: Agrárkamara azonosító száma: ; állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

PREAMBULUM

Felek rögzítik, hogy az Eladó és a Vevő 776/995-219/995 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában vezetett Alcsútdoboz külterület 092/10 helyrajzi szám alatt felvett, 5716 m² területű, 9,95 AK értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan. Felek rögzítik, hogy a Vevőt a 2013. évi CXXII. tv. 18. (1) b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőző elővásárlási jog illeti meg tekintettel arra, hogy a Vevő az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs.

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Felek rögzítik, hogy az Eladó 776/995 arányú tulajdonát képezi a Fejér Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában vezetett Alcsútdoboz külterület 092/10 helyrajzi szám alatt felvett, 5716 m² területű, 9,95 AK értékű, „szántó” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”).
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.
3. Eladó akként nyilatkozik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában, azt saját maga használja.
4. Felek tisztában vannak azzal, hogy a 2013. évi CXXII. tv. rendelkezései szerint a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat a Vevőt megelőző elővásárlási jogok érintik, ezért a hivatkozott törvényben felsorolt – a Vevőt megelőző – elővásárlási jogosultak elfogadó nyilatkozata esetén jelen megállapodás a hirdetményi kötelezettségen túl a Felek számára nem keletkeztet jogokat és kötelezettségeket.

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő

Dr. Nadray Katalin
ellenjegyző ügyvéd

5. Eladó kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv.-ben rögzített elővásárlási jogosulton kívül egyéb okiraton alapuló elővásárlási jogosult nincs.
6. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bekezdése szerint elővásárlási jog illeti meg, tekintettel arra, hogy a Vevő a jelen Adásvételi Szerződés tárgyát képező Ingatlanban 2019.11.18. napja óta, azaz legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Fentiekre tekintettel a Vevő kéri a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bekezdése szerinti elővásárlási jogának figyelembe vételét.

II. ÁTRUHÁZÁSI NYILATKOZAT

7. Eladó eladja a Vevő pedig megvásárolja 776/995 tulajdoni arányban a jelen Adásvételi Szerződés 1. pontjában körülírt Ingatlant a kölcsönösen kialakított 1.115.000,- Ft, azaz egymillió-száztizenötezer forint vételár ellenében.

III. VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

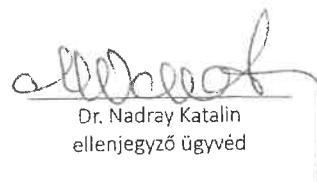
8. Felek megállapodnak abban, hogy a Vételőt az azt követő 2, azaz kettő napon belül köteles a Vevő az Eladó részére, az Eladó nevében az _____ számú számlaszámára átutalás útján megfizetni, hogy a jelen szerződés III.9. és III.10. pontjaiban foglalt konjunktív feltételek maradéktalanul teljesülnek:
9. A jelen szerződés I.1. pontjában körülírt ingatlan vonatkozásában Földforgalmi tv. 7. §-a szerint jelen jogügyletre vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatósági szerv a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést jóváhagyja – és a jóváhagyást az eljáró ügyvéd útján a Vevő részére átadja és;
10. Eladó – a jelen szerződésben foglalt meghatalmazásra tekintettel az ellenjegyző ügyvéd útján – hiteltérdemlően igazolja a Vevő részére, hogy valamennyi elővásárlási jog jogosultja számára az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eltelt anélkül, hogy a jelen termőföld adásvételi szerződés vonatkozásában elfogadó nyilatkozatot tettek volna, azaz gyakorolták volna elővásárlási jogukat.
11. Eladó vállalja, hogy a vételár megfizetéséről az eljáró ügyvédet írásban haladéktalanul, de legkésőbb a vételár megfizetését követő 1 (egy) napon belül értesíti.
12. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd kizárólag a Földforgalmi tv.-ben foglalt feltételek teljesülését és a teljes vételár megfizetését követően jogosult és köteles jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatal felé benyújtani.

IV. RENDELKEZÉSEK

13. Eladó a jelen termőföld adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen termőföld adásvételi szerződés I.1. pontjában körülírt

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő


Dr. Nadray Katalin
ellenjegyző ügyvéd

Ingatlan 776/995 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő javára bejegyzésre kerüljön az Eladó 776/995 arányú tulajdonjogának törlése mellett.

14. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés abban az esetben lesz joghatályos közöttük, amennyiben a Földforgalmi törvény alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adás-vételi szerződést az Eladó és Vevő között jóváhagyta.
15. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd kizárólag akkor köteles jelen adásvételi szerződést az illetékes földhivatal felé benyújtani, ha az adásvételi szerződés a felek között joghatályos lesz és az Eladó a jelen szerződés III.11. pontja szerint a vételár maradéktalan megfizetéséről az eljáró ügyvédet értesíti.

V. BIRTOKBAVÉTEL

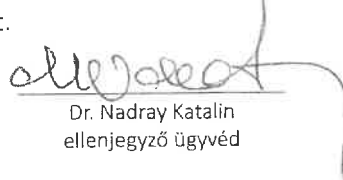
16. Felek rögzítik, hogy a Vevő az ingatlant megtekintette, annak állapotáról meggyőződött.
17. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a teljes vételár megfizetését követően, de legkésőbb 1 (egy) napon belül bocsátja a Vevő birtokába az Ingatlant. A Vevő a birtokbaadás napjától kezdve viseli az ingatlan terheit és élvezi annak hasznait.

VI. NYILATKOZATOK

18. Vevő jelen jogügylet során eljáró ügyvéd előtt akként nyilatkozik, hogy az I.1. pontban szereplő Ingatlan vonatkozásában a 2013. évi CXXII tv. –ben foglalt kizáró okok nem állnak fenn, tulajdonszerzésének törvényi és jogszabályi akadálya nincs. A Vevő nyilatkozik, hogy a – már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – jelen szerződés teljesítését követően a tulajdonában álló földterület a 300 hektárt nem haladja meg.
19. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
20. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).
21. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben az ingatlanügyi hatóság a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül földvédelmi bírságot nem szabott ki.
22. Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül a földszerzéshez vállalt kötelezettség megszegése miatt mulasztási bírságot nem szabott ki.
23. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy jogerősen megállapított földhasználati díjtartozása nem áll fenn.
24. Vevő kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő


Dr. Nadray Katalin
ellenjegyző ügyvéd

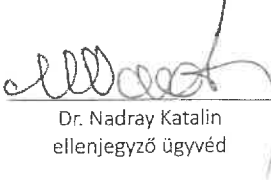
25. Felek kijelentik, hogy az Ingatlan nem áll harmadik személy használatában, az az Eladó kizárólagos használatában van.
26. Vevő a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
27. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés g) pontja alapján nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél haszonbérleti szerződés keretében engedi át a használatot.

VII. VEGYES ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

28. Vevő kijelenti, hogy nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár, ügyleti képessége korlátozva nincs, személyazonosságát személyi igazolvánnyal igazolja. Eladó kijelenti, hogy a magyar jog szerint létrehozott és működő jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság. Az Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, akinek ügyleti képessége korlátozás alá nem esik, személyazonosságát személyi igazolványával, cégjegyzési jogát aláírási címpéldánnyal igazolta.
29. Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidőben kijelenti, hogy tulajdonszerzése a 2013. évi CXXII. tv.-ben foglaltak alapján nem ütközik tulajdonszerzési korlátozásba. Felek kijelentik továbbá, hogy nevezett törvény 18. §-ban rögzített elővásárlásra jogosultak köréről tudomással bírnak, és a 21. § -ban, valamint a 23. § -ban foglalt kötelezettségeiknek eleget tesznek. Felek meghatalmazást adnak Dr. Nadray Katalin ügyvédnek (Nadray és Czap Ügyvédi Iroda, Irodavezető: Dr. Nadray Katalin, Székhely: 1133 Budapest, Véső utca 10. V. em. 6.; KASZ szám: 36065803) a hirdetményi úton történő közzététellel kapcsolatos eljárásban történő képviseletre is. Dr. Nadray Katalin ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
30. A felek a fenti szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére a hatósági és a földhivatali ügyintézésre, jogi képviselet ellátására meghatalmazást adnak az okiratszerkesztő ügyvédnek. Dr. Nadray Katalin ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
31. Ügyintéző ügyvéd tájékoztatta az Eladót az ingatlan értékesítésével kapcsolatos esetleges adó fizetési, míg Vevőt az illetékfizetési kötelezettségről.
32. Felek meghatalmazást adnak az eljáró ügyvédnek, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a jogi képviseletüket ellássa, továbbá a B400-as NAV formanyomtatványt az erre a célra rendszeresített elektronikus nyomtatványkitöltő program útján a NAV felé továbbítsa. Felek felhatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben szereplő adatokat a jogszabály alapján kezelje, azokat a földhivatal és a NAV felé továbbítsa. Dr. Nadray Katalin ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő


Dr. Nadray Katalin
ellenjegyző ügyvéd

33. Felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az

előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy ezen Szerződés megkötése során saját nevükben, illetőleg érdekükben jártak el. Felek kijelentik, hogy a Szerződésben szereplő személyi adataik teljes körűek, a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

34. A Felek nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződésben foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ez magában foglalja különösen azt, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, az okiratot Felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek megfelelően foglalta írásba. Felek az okiratban foglaltak tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak.

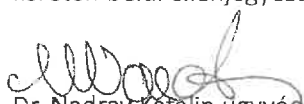
A fenti szerződést a felek annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag 7 (hét) példányban aláírták.

Gánt, 2026. 10. 02

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő

A jelen szerződést a Felek az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (2) bekezdésében foglaltak szerint engedélyezett elektronikus hírközlő hálózaton keresztül mozgóképet, valamint hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz (Microsoft Teams) segítségével előttem írták alá. Az aláírást megelőzően a Felek távazonosítását a fenti eszköz igénybevételével elvégeztem, és az okiratot - annak postai úton történő átvételét követően – Budapesten, 2026. 10. 09. napján távellenjegyzés keretén belül ellenjegyeztem.


Dr. Nadray Katalin ügyvéd
(KASZ:36065803)

NADRAY ÉS CZAP ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Nadray Katalin
ügyvéd
KASZ: 36065803
1133 Budapest, Véső u. 10.

Nadray és Czap Ügyvédi Iroda
1133 Budapest, Véső utca 10. V. em. 6.

PSU Ingatlanfejlesztő és Beruházó Kft.
képv.: Orbán Győző Bálint ügyvezető
Eladó

Orbán Győző Bálint
Vevő

Dr. Nadray Katalin
ellenjegyző ügyvéd

