

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 12.

amely létrejött egyrészről **Horváth Gyula** született (szül.hely,idő: , an.:
 , személyi azonosító száma.: , adó.: , magyar állampolgár) 7136 Fácánkert, Arpád u. 44. szám alatti lakos, mint **Eladó** -,
 másrészről **Szikráné Gál Barbara Kata** született (szül.hely,idő:
 an.: , személyi azonosító száma: adó.: , magyar állampolgár) 7171 Sióagárd, József Attila utca 11. szám alatti lakos, mint **Vevő** - továbbiakban: Vevő - között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

1. A **Fácánkert külterület 0264/31 hrsz-ú, 5574 m² térmértékű, 17,73 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan** eladó 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonát képezi.
 Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan lehívott e-hiteles tulajdonilap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. A tulajdonilap-másolaton elintézetlen széljegy nincs.
 Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szerződés aláírásának napján az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettek kívül per-, teher- és igénymentes, a földhasználati nyilvántartás adatai szerint van bejelentett földhasználó, a földre Horváth Gyula eladó van saját jogon bejelentve.
2. Szerződő felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig megveszi Eladó kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képező Fácánkert külterület 0264/31 hrsz-ú, 5574 m² térmértékű, 17,73 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanát 2.300.000 Ft-ért, azaz Kettőmillió-háromszázezer forintért, akként, hogy Vevő 1/1 arányú tulajdont szerez. Felek kijelentik, hogy az ingatlanon nem található ültetvény, ezért az értéket nem képvisel, valamint agrotechnikai létesítmény és felépítmény sem található az ingatlanon ezért külön forgalmi érték e vonatkozásban nem került feltüntetésre. (Földforgalmi törvény 8/A § (3) bekezdés és 5. § 27. pont).
 Vevő kijelenti, hogy az ingatlan fekvését, adottságait, állapotát, jogi státuszát ismeri, utólagosan Eladót jogi felelősség nem terheli a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan fekvésével, adottságaival, állapotával és jogi státuszával kapcsolatosan.
 Eladó kijelenti, hogy nem hallgat el olyan tényt vagy körülményt, amely a vételi szándékra vagy a vételár összegére kihatással lenne. Eladó kijelenti, hogy a vevőt az ingatlan tényleges állapotáról teljeskörűen tájékoztatta, valamint tudomása szerint nincs olyan ismert hiányossága az ingatlannak, amely megtekintés útján nem ismerhető fel.
 Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, valamint kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Szerződő felek kijelentik, hogy a vételár kialakítása során minden lényeges körülményt – így többek közt, de nem kizárólagosan az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgálták, ennek során figyelembe vettek minden lényeges értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, így a vételárat ennek tudatában és ismeretében, közösen lefolytatott tárgyalások eredményeképpen határozták meg. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény által megállapított rendelkezéseket (pl.: hirdteményi úton való közlés, elővásárlási jog, hatósági jóváhagyás) kell alkalmazni minden termőföld tulajdonjogának a megszerzése esetén, tehát jelen adásvételi szerződés kapcsán is, mivel a jelen szerződés tárgyát képező föld a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül.
3. Vevő az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan vételárából 300.000 Ft-ot azaz Háromszázezer forintot, mint foglalót megfizetett már 2026.09.03. napján Eladó bankszámlaszámára átutalás útján mely összeg átvételét, annak jóváírását Eladó jelen szerződés aláírásával is nyugtázza és elismeri. Vevő a vételárból fennmaradó 2.000.000 Ft-ot azaz Kettőmillió forintot köteles megfizetni egy összegben az Eladó részére, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását követő 5 (öt) napon belül, akként, hogy azt átutalással megfizeti Eladó nevére szereplő bankszámlaszámára. Eladó kijelenti, hogy az általa megadott bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által megadott bankszámlán jóváírásra került.
 A teljes vételár megfizetését Eladónak az okiratszerkesztő ügyvéd részére írásban kell igazolnia, akként, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt igazolást az ügyvéd részére eredetiben személyesen átadja vagy a dromboliorsolya@gmail.com e-mail címre elektronikus levélben megküldi, a vételár jóváírásától számított 2 (kettő) napon belül. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, mint eljáró hatóság a szerződést nem hagyja jóvá, vagy más vevővel hagyja jóvá ezen körülményt nem az Eladó érdekkörében felmerült oknak tekintik, ezért a jelen szerződést közös megegyezéssel az eredeti állapot helyreállításával bontják fel, akként, hogy vevő részére a foglaló összege visszajár.

.....
Horváth Gyula
 Eladó

.....
Szikráné Gál Barbara Kata
 Vevő

.....
Dr. Ömböli Orsolya
 ügyvéd

Dr. Ömböli Orsolya
 ügyvéd
 7150 Békéscsaba, Széchenyi tér 5.
 Tel.: 5173429-1-37

Szerződő felek kijelentik, hogy a mezőgazdasági igazgatási hatósági jóváhagyás megadásáig az ügyleti akarataikhoz kötve vannak.

4. Eladó az 1. pontban részletesen megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért – az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettekén kívül - szavatosságot vállal, ugyanakkor kijelenti, hogy azokat semminemű köztartozás nem terheli. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy harmadik személynek az ingatlanon nem áll fenn - az ingatlan-nyilvántartáson kívül - olyan jogosultsága, amely a Vevőt azok birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan Vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.

Eladó a Földforgalmi törvény 15/A. §-ban foglaltak alapján kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet a szerződéskötés időpontjában hatályos földhasználati szerződés nem érinti, így a szerződésnek nem kell tartalmaznia a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást, mivel Horváth Gyula eladó van bejegyezve földhasználóként.

5. Eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár kifizetésének napján köteles Vevő birtokába adni. Vevő a birtokbaadás napjától kezdve élvezzi az ingatlan hasznait, és viselni tartozik annak terheit. A kárveszély a birtokbaadással egyidejűleg száll át Vevőre.
6. Fent meghatározott ingatlan tekintetében, Eladó végleges, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, saját, 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában, hogy az ingatlan-nyilvántartásba, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön. Eladó jelen szerződés aláírásával végleges, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és hozzájárul, hogy az ingatlan - nyilvántartóból 1/1 arányú tulajdonjoga **adásvétel jogcímen** törlésre kerüljön. Vevő végleges, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba **adásvétel jogcímen** bejegyzésre kerüljön. Vevő végleges, feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi, hogy fent meghatározott ingatlan tekintetében Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból **adásvétel jogcímen** törlésre kerüljön, a teljes vételár kifizetését követően, Eladó külön írásbeli nyilatkozata - bejegyzési engedély – illetve vevő igazolása alapján.

Az Eladó az ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési engedélyét 5 (öt) eredeti, egymással teljesen megegyező példányban a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a letétet kezelő ügyvéd a teljes vételár kifizetésének igazolását követő három (3) napon belül köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani három (3) eredeti egymással megegyező példányban, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé igazolást nyer.

Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Az Eladó teljesítést elismerő nyilatkozata teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt formában.
- Az utalást teljesítő pénzüintézet eredeti, cégszerűen igazolása az utalási megbízás, Eladó jelen szerződésben a vevő részére teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről.

Eladó és eljáró ügyvéd a jelen pontban foglaltakat kifejezetten letéti megállapodásként fogadják el.

7. Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, és az ingatlan feletti rendelkezési joga és ügyletkötési képessége korlátozás alatt nem áll.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okiratban a föld eladása kapcsán a Földforgalmi törvény 21.§-a szerint kell eljárni miszerint: „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.”

Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy: „ha a 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.”

9. Vevő kijelenti, hogy Földforgalmi törvény 10. § (1) bekezdése alapján a szerződésben szereplő termőföld tulajdonjogát megszerezheti, mint belföldi természetes személy.

Horváth Gyula
Eladó

Szikráné Gál Barbara Kata
Vevő

Dr. Ömböli Orsolya
ügyvéd

Dr. Ömböli Orsolya
ügyvéd
1051 Jónyhád, Széchenyi tér 5.
Adószám: 55173429-1-27

Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga nincs, mert nem földműves, továbbá a 10. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő tudomásul veszi, hogy e szerződés alapján az aláírással egyidejűleg nem jogosult tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet az ingatlan-nyilvántartáshoz benyújtani a hatályos Földforgalmi törvényben szabályozott elővásárlási jogokra figyelemmel.

Szerződő felek tudomásul veszik továbbá, hogy e szerződés kifüggesztésének ideje alatt a Földforgalmi törvényben Vevőt megelőzően elővásárlási joggal rendelkező elővásárlási jogával élhet, amely alapján az elővásárlásra jogosult veheti meg az ingatlant a jelen szerződésben foglaltak szerint. (Elővásárlási jogok).

Vevő csak akkor jogosult tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet e szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartáshoz benyújtani, - az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételétől számított 30 napon belül - ha az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést annak vizsgálata után jelen adásvételi szerződés szerinti Vevővel hagyta jóvá. (Hatósági jóváhagyás).

10. A jelen szerződés szerinti Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:

Vevő kijelenti, hogy a megvett 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 Földforgalmi törvény 13. §. (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. (Földforgalmi tv. 13. § (1)).

Vevő kijelenti, hogy amennyiben az ingatlanon földhasználati jogviszony állna fenn, úgy vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a fentiekben foglalt kötelezettségeket vállalja. (Földforgalmi törvény 13. § (4)).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. (Földforgalmi tv. 14. § (1), (2)).

11. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgár, és az ingatlanszerzési joga és ügyletkötési képessége korlátozás alatt nem áll, az 1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed arányú tulajdonjogának megszerzésével és birtokbavételével a már birtokában és tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, illetve a tulajdonában, haszonélvezetében és birtokában lévő termőföld nem haladja meg a Földforgalmi törvényben jelölt egyéb mértéket. (Földforgalmi tv. 16. § (1), (2)). Vevő kijelenti, hogy nem minősül pályakezdő gazdálkodónak. Vevő felelőssége tudatában kijelenti, hogy nem rendelkeznek részarány tulajdonnal.

12. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos adó- és illetékfizetési szabályokkal ügyvédi tájékoztatást követően tisztában vannak.

A jelen szerződés megkötésével kapcsolatos költségek, ügyvédi munkadíj, valamint a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos költségek teljes egészében a Vevőt terhelik.

Eladó tudomásul veszi, hogy személyi jövedelemadó kötelezettsége nem keletkezik, tekintettel a szerzésére.

13. A szerződő felek együttesen megbízzák és meghatalmazzák Dr. Ömböli Orsolya egyéni ügyvédet (7150 Bonyhád, Széchenyi tér 5. 1. emelet, KASZ: 36079602, adó.: 55173429-1-37) a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az illetékes Földhivatali Osztály és a hatósági jóváhagyást végző Mezőgazdasági Igazgatási Szerv, az illetékes Önkormányzat és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt nevükben teljes jogkörrel eljárjon a jelen szerződésből eredő ingatlan-nyilvántartási változások átvezetése iránti eljárásban, az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése vonatkozásában, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyási eljárásában, mint kézbesítési megbízott, a közzételt eljárás során, a NAV adatlap elektronikus kitöltése és aláírása során, - a továbbiakban a felek önállóan járnak el a NAV irányába - továbbá az esetleges elírásból, tévedésből eredő okirati javítást elvégezze. A megbízást a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd elfogadja, vállalja. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazza, valamint kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, feltételt, illetve utasítást nem közöltek az eljáró ügyvéd felé. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésbe foglalt valamennyi adatot külön is ellenőriztek, különös tekintettel személyes adataikra. Szerződő felek a jelen szerződésben foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy külön ügyvédi tényvázlat elkészítését nem kérik, mivel a jelen szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. A B400-as NAV felé benyújtandó adatlap kitöltésére, annak aláírására Vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet, aki a megbízást elfogadja.

14. A jelen szerződés aláírásával felek tudomásul veszik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) szabályozott ügyfélátvilágítás teljesítéséhez szükséges intézkedéseket és egyben kijelentik, saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A felek és az ügyben eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pmt. alapján megkövetelt adatokat tartalmazza. A szerződést aláíró felek állampolgárságukat érvényes magyar személyi igazolványukkal igazolták, természetes személyazonosító adataikról a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd meggyőződött, azok a bemutatott személyi igazolványok, lakcímkártyák, adókártyák tartalmi alapján kerültek rögzítésre. Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adataik ellenőrzéséhez (JÜB) a 2017. évi LXXVIII. törvényben (Ügyvédekről szóló törvény) foglaltak szerint hozzájárultak és adataik ügyvéd általi kezeléséhez is hozzájárultak a hatályos az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint az Európai Parlament és Tanács 2016/679. rendelete (GDPR) szerint. Az adatkezelés jogcíme, célja: szerződés, továbbá jogszabályi kötelezettség teljesítése. Szerződő felek kijelentik, hogy a személyes adataik fenti módon történő kezelése kapcsán jogaikról, jogorvoslati lehetőségeikről az adatok felhasználásának idejéről, céljáról és jogalapjáról, valamint az adatkezelő személyéről és a kezelt adatok köréről teljes körű mindenre kiterjedő felvilágosítást kaptak eljáró ügyvédtől, melyet jelen szerződés aláírásával igazolnak és nyugtáznak.
15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, és a 2013. évi V. Törvény a Polgári Törvénykönyvről vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
16. Szerződő felek jelen okiratot, mely 4 (négy) számozott oldalból áll, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak elolvasását és egységes értelmezését követően, saját kezűleg 8 (nyolc) eredeti, egymással megegyezően aláírt példányban - melyből 1 példány a Földforgalmi törvény 8. §-a és a 47/2014. (II.26.) Kormányrendeletben foglaltak szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmánya nyomtatott biztonsági papíron készült - jóváhagyólag írták alá ellenjegyző ügyvéd előtt.

Kelt: Bonyhád, 2026. év október hó 05. napján

.....
Horváth Gyula
 Eladó

.....
Szikráné Gál Barbara Kata
 Vevő

Az adásvételi szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem:

Bonyhád, 2025. év október hó 05. napján:

Dr. Ömböli Orsolya ügyvéd

Székhely: 7150 Bonyhád, Széchenyi tér 5. 1. emelet

Kamarai nyilvántartási szám: 36079602

Dr. Ömböli Orsolya

7150 Bonyhád, Széchenyi tér 5.
 Aláírási szám: 55173429-1-27

Záradék:

A kormányzati portálon történő közzététel

időpontja: 2026. 10. 26.

Közlés kezdő napja: 2026. 10. 27.

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló

határidő utolsó napja: 2026. 11. 25.

E határidő jogvesztő.

Elektronikus közzététel megtörtént.

Levétel napja: 2026. 11. 25.

Ezerné dr. Huber Éva
 jegyző nevében és megbízásából

