

# ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 OKT 15. 500151

amely létrejött egyrészről **Takács Ivett sz.** (szül: , an: k  
személyi azonosító adóazonosító jel: ) 7017 Mezőszilas, Sós u. 3 szám  
alatti lakos, mint **Eladó** (továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Nagy Sándorné sz.** (szül: , anyja neve: , személyi  
szám: adóazonosító jel: , Kamarai regisztrációs szám: földműves  
nyilvántartási szám: FMKH Sárbogárdi Járási Hivatal, magyar állampolgár), 7017 Mezőszilas,  
Somogyi u. 1/C szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) Eladók és Vevő a továbbiakban együtt:  
„**Felek**” vagy „**Szerződő felek**”

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett:

- Az ingatlan—nyilvántartásból mai napon, a szerződés kötést megelőzően lekért tulajdoni lap adatai szerint Eladó tulajdonát képezi a mezőszilasi külterületi 0324/8 hrsz alatt felvett 1ha0629m<sup>2</sup> területű, 28,21 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan, mely természetben Mezőszilas területén található. (továbbiakban: Ingatlan)
- Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1. pontban körülírt Ingatlant
- Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlant megtekintett és ismert állapotban, 1/1 tulajdoni arányban veszi meg.
- Szerződő felek az 1. pontban felvett Ingatlan vételárát 2.689.137,- Ft, azaz kettőmillió-hatszáznyolcvankilencezer-százharminchétf forintban állapítják meg. Vevő a vételárát a záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék, valamint a szükséges hozzájáruló nyilatkozatok eljáró ügyvéd részére történő átadását követő napon belül fizeti meg Eladó részére, az Eladó nevén lévő MBH Bank Zrt-nél vezetett számú bankszámlájára utalással. Eladó jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul a vételár fenti számlára történő utalásához. Felek az ingatlan vételárát az ingatlan értékével arányosnak tekintik, erre tekintettel egyúttal a Ptk. 6:98§ (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát.
- Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan birtokba adása a vételár teljes megfizetésének napján történik. Vevő a birtokba lépéstől kezdve szedi az Ingatlan tulajdoni hányadok hasznait és viseli a terheit. A termőfölddel kapcsolatos valamennyi támogatás – különösen a földalapú és a történelmi bázisjogosultság alapján járó – a birtokbaadástól a Vevőt illeti. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadokon nem áll fenn használati jog ezért a Földforgalmi tv.15/A § szerinti nyilatkozatra nincs szükség.
- Az ingatlan--nyilvántartás adatai szerint a tulajdoni lap III részén önálló szöveges bejegyzés található mely szerint „ Keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése során 0324/5-ből” Felek rögzítik, hogy ezen bejegyzésről tudomással bírnak és ez a bejegyzés jelen jogügyletnek nem képezi akadályát és Vevő ezen terheléssel együtt szerzi meg az ingatlan tulajdoni hányadok tulajdonjogát. Eladó –a fentiek kivételével - szavatol az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért, és egyben kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatban semminemű tartozás nem áll fenn. Eladó szavatosságot vállal továbbá arra, hogy a leírtak kivételével, harmadik személynek az Ingatlanon nem áll fenn olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan birtoklásában, használatában akadályozza, illetve korlátozza, valamint nem áll fenn olyan jogosultság, melyből a birtokbaadást megelőző időszakból származóan vevőnek bármely jogcímen fizetési kötelezettsége keletkezne. Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést, ezen ügylet hatályát nem érinti sem –a leírtak kivételével - szerződésen, sem történelmen alapuló elővásárlási-, valamint vételi jogi jogosultság. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
- Eladó az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja. Az eljáró földhivatali osztály az Ingatlan tulajdonjogát Vevő javára, adásvétel jogcímen, 1/1 arányban a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladó tulajdonátruházó nyilatkozatának benyújtását követően jegyezheti be. Eladó a tulajdonátruházó nyilatkozata benyújtásának esetére, már most kéri és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen – 1/1 arányban - az 1. pontban körülírt Ingatlanra az ingatlan -nyilvántartásba adásvétel jogcímen – bejegyzésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz hogy saját tulajdonjoga az ingatlan vonatkozásában törlésre kerüljön az 1. pont szerinti Ingatlant érintően. Eladó kötelezettséget vállal jelen okirat aláírásával arra, hogy a vételár maradéktalan kifizetése esetén minden egyéb kikötés nélkül kiadja az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló nyilatkozatát. Egyúttal a vételár maradéktalan megfizetésének esetére Vevő is feltétlen és visszavonhatatlan módon engedélyezi és kéri, hogy fent meghatározott Ingatlan tekintetében 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön adásvétel jogcímen.

*Komolyai Péter és családja részéről 2026. 10. 26.*

*Levétel:*

*Elővásárlási ajánlati feltétel határidő szerződéskötés: 2026. 10. 27.*

*vége: 2026. 11. 25.*

*Ez a határidő jogvesztő!*

tekintetében Eladó tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni hányadok-nyilvántartásból törlésre kerüljön, mely nyilatkozatát a tulajdonátruházó nyilatkozatban is megteszi

8. A szerződéskötés költségei, a tulajdonjog ingatlan tulajdoni hányadok-nyilvántartási átírásával kapcsolatos költségeket és a vagyónátruházási illeték költségeit Vevő viseli. Felek kijelentik, hogy jelen jogüggyellett kapcsolatos illeték- és adójogi szabályokról, illetve azok várható mértékéről tudomással rendelkeznek, továbbá az eljáró ügyvéd részletes tájékoztatását megértették azzal, hogy az nem minősül adótanácsadásnak.
9. Eladó kijelenti, hogy sem ő, sem megbízásából más nem kezdeményezett az 1. pont szerinti Ingatlan tulajdonjogát vagy a jelen szerződés célját érintő változást, az ingatlan -nyilvántartás a mai napon a jelen szerződésben foglaltakat tartalmazza és annak tartalma egyebekben a valóságnak mindenben megfelel.

10. Vevő kijelenti, hogy jelen jogüggyellett szerinti tulajdonszerzése nem esik a Földforgalmi törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá. Így különösen a tulajdonában álló termőföld nagysága a jelen szerződés megkötésével megszerzett ingatlan tulajdoni hányadok tulajdonjogával együtt sem haladja meg a 300 ha-t, illetve a birtokában lévő földterületek összessége nem haladja meg a 1200 hektárt, vevő kijelenti, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény értelmében földművesnek minősül. Vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és helyi csatorna létesítése; d) tárgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) 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; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület és annak megközelítését szolgáló, legfeljebb 200 négyzetméter területű út létesítése; g) lakóépület és ahhoz tartozó, legfeljebb 500 négyzetméter területű udvar, illetve út létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése; j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése; k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületként nyilvánított, - más célra nem hasznosítja. 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), valamint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötött. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 18§ (1) bek. d) pontja szerint elővásárlási jog illeti meg, és erre a jogszabályhelyre hivatkozással kívánja megvásárolni az ingatlant. Vevő nyilatkozik, hogy ha és amennyiben a jelen jogüggyeltekkel érintett földterületeken 3. személynek használati joga állna fenn, úgy azt a jogviszonyt nem hosszabbítja meg, és a Földforgalmi törvény 13§(1) bek szerinti kötelezettségeket a (4) bek. szerinti időre vállalja. Felek rögzítik, hogy a 2013 évi CXXII törvény 21§ (1d) és (1e) bekezdésében hivatkozott törvényi felhatalmazáson alapuló elővásárlási jog az adott ingatlan tulajdoni hányadokot érintően nem áll fenn. a föld fekvése szerinti önkormányzat a helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján elővásárlási jogot nem alapított az adott ingatlan tulajdoni hányadokra, továbbá magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 127. §-a szerinti elővásárlási jog sem érinti az adott ingatlan tulajdoni hányadokot. Vevő kijelenti, hogy a vásárolt termőföldet a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földcserét -, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, - nem minősül vagyoni értékű jog alapításának a termőföld használatának, hasznosításának közeli hozzátartozó javára történő átengedése, feltéve, hogy a közeli hozzátartozó a vagyonszerző helyett földművesként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja a termőföldet, és az 5 éves időtartam hátralévő részében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 26. § (1) bekezdés p) pontja szerinti feltételeket vállalja- és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy ha a vagyonszerző az eredetileg vállalt 5 év letelte előtt a termőföldet – az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott tulajdonszerzési módok kivételével - elidegeníti, vagy a termőföldön - használatának, hasznosításának a Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója javára, az ott meghatározott módon történő átengedése kivételével - vagyoni értékű jogot alapít, vagy termőföldet saját maga vagy az Itv 26§ (18) bekezdésben meghatározott közeli hozzátartozója igazolhatóan nem mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie, kivéve a vagyonszerző elhalálozásának az esetét. Vevő a fentiekre tekintettel kéri az eljáró illetékhivatalt, hogy az illetéket a regisztrált mezőgazdasági termelőkre vonatkozó, az Itv. 26. § (1) p) pontja szerinti illetékkedvezmény figyelembevételével szíveskedjenek kiszabni.

Illetékhivatalt, hogy az illetéket a regisztrált mezőgazdasági termelőkre vonatkozó, az Itv. 26. § (1) p) pontja szerinti illetékkezdvezmény figyelembevételével szíveskedjenek kiszabni.

- 11 Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és a szerződéskötésnek velük szemben törvényi akadálya nincs.
- 12 Jelen szerződés módosítása kizárólagosan írásban, a felek konszenzusa alapján lehetséges.
- 13 Felek kötelezettséget vállalnak, hogy jelen jogügyletből esetlegesen felmerülő vitáikat elsődlegesen egymás között, közös megegyezéssel, bíróságon kívül rendezik. Egy felmerülő peres eljárás esetén a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. alapján hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult eljárni.
- 14 Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy együttműködési és tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tesznek, illetve nyilatkoznak, hogy jelen jogügylet kapcsán jóhiszeműen járnak el.
- 15 Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok, elsősorban a Ptk. és a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 16 Alulírott szerződő felek kijelentjük, hogy a jelen adásvételi szerződésben foglalt jognyilatkozatunk a valóságnak mindenben megfelel. Szerződő felek kijelentik, hogy az irányadó jogszabályok lényegi részei és az ezekből eredő kötelezettségek tekintetében kiterjedt jogi tájékoztatásban részesültek az eljáró ügyvéd részéről. A felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat az okiratot szerkesztő ügyvéd által elkészített jelen adásvételi szerződés teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta. A felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el. A felek az adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az aláírt adásvételi szerződésnek minden pontjára és annak jogkövetkezményére kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptak az eljáró ügyvédtől, amelyet megértettek és az adásvételi szerződést ennek tudatában írják alá.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre. felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján Vevő és Eladó a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés aláírása során, saját nevében jár el Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

17. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy EU 2016/679 számú általános adatvédelmi rendelete szerint az alábbiakról: A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint adatkezelő a jelen szerződés alapján szerződő természetes személy szerződésben megadott személyes adatait a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek gyakorlása, továbbá kapcsolattartás céljából lakcímét, e-mail címét és telefonszámát a szerződés teljesítése jogcímén kezeli, ezen adatok tárolásának időtartama a szerződés megszűnését követő 10 év. A megadott adatok számviteli, adózási célú kezelésének jogalapja jogi kötelezettség teljesítése, ebben a körben az adattárolás időtartama 8 év. A szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy jelen szerződés – mely tartalmazza személyes adataikat – az illetékes földhivatalhoz a szerződés teljesítése jogcímén benyújtásra kerül. Valamennyi érintett vonatkozásában a személyes adatok címzettjei: a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, továbbá a szerződés kapcsán szükséges eljárások során adatfeldolgozást végző személyek. A személyes adatok adatfeldolgozásra átadásra kerülhetnek adózás, könyvelés céljából az a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által megbízott könyvelő irodának, postázás szállítás céljából a Magyar Postának, illetve ingatlan tulajdoni hányadok-nyilvántartási eljárás céljából az illetékes hivatalnak A fentiek szerint érintett természetes személynek az adatkezeléssel összefüggésben a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, mint adatkezelővel szemben joga van az átlátható tájékoztatáshoz, kommunikációhoz, és joggyakorlásának elősegítéséhez, az előzetes tájékoztatáshoz, (ha a személyes adatokat az érintettől gyűjtik), a tájékoztatáshoz és információkhoz, ha a személyes adatokat az adatkezelő nem tőle szerezte meg. Az érintettet megilleti a hozzáférés joga és a helyesbítéshez való jog, az adatvédelmi incidensről való tájékoztatás joga, a felügyeleti hatóságnál történő panasztételhez való jog (hatósági jogorvoslathoz való jog), a felügyeleti hatósággal szembeni hatékony bírósági jogorvoslathoz való jog, az adatkezelővel vagy az adatfeldolgozóval szembeni hatékony bírósági jogorvoslathoz való jog. Az adatvédelmi jogszabályokban írt feltételekkel és

döntéshozattal, profilalkotással kapcsolatos jog. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket arról, hogy a jelen szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére, valamint a földhivatali eljárásban való képviseletre adott megbízás és meghatalmazás teljesítése során esetlegesen felmerülő műhibákból eredő károk enyhítésére ügyvédi felelősségbiztosítással rendelkezik. Szerződő felek, illetve eljáró ügyvéd kifejezetten megállapodnak abba, hogy az eljáró ügyvéd kártérítési felelősségét a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozzák [Üttv. 28. § (6) bekezdés; Ptk. 6:152. §], illetve Szerződő felek és eljáró ügyvéd 1 éves elévülési időt kötnek ki Megbízott ügyvéd fentiek szerinti kárfelelőssége kapcsán. Szerződő felek tudomásul vették, hogy az eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt szándékok, nyilatkozatok valóságtartalmáért felelősséget nem vállal, valamint kijelentik, hogy eljáró ügyvéd az okiratot szerződő felek egybehangzó előadásai alapján szerkesztette, és kérésüknek mindenben megfelelően foglalta írásba. Szerződő felek az okiratban foglalt tényelőadásokért kizárólagos felelősséget vállalnak

18. Szerződő felek jelen szerződés megszerkesztésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv előtt, hatósági jóváhagyási eljárásban történő teljes körű képviseletre továbbá a szerződés kapcsán történő tulajdonjogi változás átvezetésével kapcsolatos ingatlan tulajdoni hányadok-nyilvántartási eljárása történő benyújtásra, és a szerződésben lévő esetleges elírások kijavítására meghatalmazzák Dr. Berzeviczy Gábor ügyvédet, Kasz: 36057581 (7000 Sárbogárd, Ady Endre utca 153.). Alulírott Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, mint tényvázlatot is elfogadták, és elolvasás illetve közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Sárbogárd, 2026. október 13 .

.....  
**Takács Ivett sz: Takács Ivett Eladó**

.....  
**Nagy Sándorné sz: Fehér Ilona Vevő**

 A szerződést szerkesztettem, és Sárbogárdon, 2026. október 13 . napján ellenjegyzem:

**Dr. Berzeviczy Gábor ügyvéd KASZ szám: 36057581**

*Dr. Berzeviczy Gábor  
7000 Sárbogárd, Ady Endre utca 153.*