

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatás szám:
2023 OKT 21.	590198

8000 Székesfehérvár, Tolnai u. 9-11. 2/207.
Mobil: 36 70/ 277-5716
Kamarai lajstromszám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kappel Tibor Csaba** (szül. neve: [REDAKT],
[REDAKT] személyi azonosító: [REDAKT],
lakcímig. sz.: [REDAKT] adóazonosító jele: [REDAKT] magyar állampolgár) 8136
Lajoskomárom, Tancsics u. 5/A. szám alatti lakos, **Bakó Ferencné** (szül. neve: [REDAKT],
[REDAKT] adóazonosító jele:
[REDAKT] magyar állampolgár) 8000 Székesfehérvár, Tolnai u. 4. fsz.1. szám alatti lakos
és **Lengyel Károlyné** (szül. neve: [REDAKT],
[REDAKT] személyi azonosító: [REDAKT] vez. eng. szám: [REDAKT], lakcímig. sz.:
[REDAKT] adóazonosító jele: [REDAKT] magyar állampolgár) 8136 Lajoskomárom,
Komáromi u. 59. szám alatti lakos mint **eladók** (továbbiakban: **Eladók**),

másrészről **Pordán Tibor** (szül. neve: [REDAKT],
[REDAKT] személyi azonosító: [REDAKT] szig. sz.: [REDAKT], lakcímig. sz.:
[REDAKT] adóazonosító jele: [REDAKT] Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és
Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: [REDAKT] magyar állampolgár,
földműves bejegyző határozat: [REDAKT] 8136 Lajoskomárom, Bogárdi u. 65.
szám alatti lakos mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek
mellett:

1. Eladók fejenként 2/6-od arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 4080 hrsz-ú 1640 m² alapterületű, 4.91 AK értékű, „kert, szőlő” művelési ágú zártkerti ingatlan**. Az ingatlan a tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.

Az ingatlanak bejegyzett földhasználója nincs. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlehasználati megállapodás nem érinti.

2. Eladók ezennel eladják, a Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialakított **400.000,- Ft**, azaz Négyszázezer forint **vételár** fejében.

Az ingatlan vételárából a kert 200.000,- Ft értéket, a szőlő ugyancsak 200.000,- Ft értéket képvisel.

Felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanon egyebekben ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.

Szerződő felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind a Vevő, mind az Eladók feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Szerződő felek kijelentik, hogy a megállapított vételár a szerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékével arányban állónak tartják.

3. Vevő a vételárat legkésőbb jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv 5. pont szerinti, jelen szerződés Vevőjével történő jóváhagyását, azaz a jóváhagyó határozatnak a jogi képviselő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladók részére egyösszegben az alábbi bontásban az alábbi bankszámlák javára történő átutalással:

Vörös Zsolt
ügyvédi ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207.
Mobil: +36 70/ 277-5716
Kamarai lajstromszám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

-2-

Kappel Tibor Csaba: 1040 2221 8551 5549 5252 1018 (K&H Bank); 133.330,- Ft

Bakó Ferencné: 11773360 - 04158167-00000000 (OTP Bank); 133.335,- Ft

Lengyel Károlyné: 11773360-05062685-00000000 (OTP Bank); 133.335,- Ft

Eladók a tulajdonjoguk átruházását, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) 4 (négy) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 9. pontban meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az eljáró ügyvéd köteles 2 (kettő) eredeti és 1 (másolati) másolati (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a vételár fenti bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesítik elektronikus levélben az okiratszerkesztő ügyvédet (ügyvéd e-mail címe: voroszsolt1981@gmail.com). Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolásával, mely bizonyítja, hogy az Eladók e pontban teljesítési helyként megjelölt bankszámlái javára a vételár teljesítése megtörtént. Eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4. Az Eladók nyilatkoznak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlant hátralékos köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jogok kivételével – nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokbalépését akadályozná vagy lehetetlenítené.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevő az 1. pontban körülírt ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének napján jogosult lépni, így attól a naptól kezdődően jogosult az ingatlan birtoklására, használatára, a hasznok szedésére, és köteles a terhek és a kárveszély viselésére.

Az Eladók az 1. pontban körülírt ingatlan per-, igény- és tehermentes átruházásáért – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jogok kivételével – teljes körű jogszavatosságot vállalnak.

5. Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy és a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 16.§-ában foglalt szerzési korlátozásokba. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül (bejegyző határozat: 510161/2015.03.20.)

Vevő vállalja, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan 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.

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

./.

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

A szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 18-20.§-aiban foglalt elővásárlási jogokról.

Az Eladóknak jelen adásvételi szerződést – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy - a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a Földforgalmi tv. 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

./.

Eladók kijelentik, hogy megállapodáson, illetve más törvényen alapuló elővásárlásra jogosult nincs az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül és a fentiek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Vevő kijelenti, hogy őt az 1. pontban körülírt ingatlanra a Földforgalmi törvény 18.§ (1) bekezdés c.) pontja alapján illeti meg elővásárlási jog [Vevő 2015. óta tulajdonosa az 1. pontban körülírt ingatlannal szomszédos Lajoskomárom 4081 hrsz-ú zártkerti ingatlannak és 2019. óta tulajdonosa az 1. pontban körülírt ingatlannal szomszédos Lajoskomárom 4079 hrsz-ú zártkerti ingatlannak, és Vevőnek a 370523TL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvány tanúsága szerint 2009.02.23. óta a bejelentett lakóhelye 8136 Lajoskomárom, Bogárdi u. 65. sz. alatt van],

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen szerződés **érvényességi és hatályossági feltétele**, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6. Eladók jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjog a Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén 1/1 arányban – a bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladók a vételár teljes kifizetéséig **tulajdonjogukat fenntartják.**

Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági [Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (7000 Sárbogárd, Hősök tere 17.)] benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

-5-

7. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződésalkötési képességükben korlátozva nincsenek.

8. Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog-változással járó valamennyi költség a Vevőt terheli.

Az Eladók a személyi jövedelemadó törvény jelen jogügyletre irányadó szabályairól tudomással bírnak.

9. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ill. a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre, továbbá a vagyonszerzés NAV részére történő bejelentésére és az ügyben érintett valamennyi hatóság [jegyző, Fejér Megyei Kormányhivatal, Agrárkamara, stb., kivéve: NAV] előtti képviseletükre megbízást adtak dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvédnek (8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207. szám).

A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a NAV részére, de az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. A fenti megbízást az ügyvéd elfogadta.

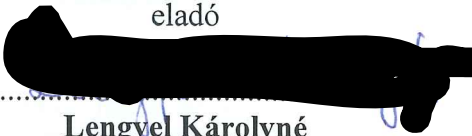
Szerződő felek, valamint az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az eljáró ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket és képviselőiket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a személyazonosságukat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvényben, valamint a vonatkozó jogszabálynak megfelelően az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket és képviselőiket az ellenőrzés kötelező voltáról, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Felek kijelentik, hogy teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról [Ptk., Szjtv., Itv., 2021. évi C. tv., stb.]. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

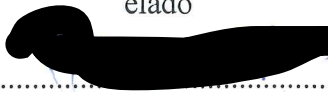
Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 9 (kilenc) példányban készült, melyet Szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 1 eredeti példányát a mai napon átvették.

Lajoskomárom, 2026. október 19.


Kappel Tibor Csaba
eladó


Lengyel Károlyné
eladó


Bakó Ferencné
eladó


Pordán Tibor
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Lajoskomárom, 2026. október 19.
Kamarai Azonosító Szám: 36071522


Dr. Vörös Zsolt
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207
Mobil: 70-5716
Kamarai azonosító szám: 470.
Adószám: 15391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615