

IVÁNCSAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZAT	
1/2285-2/2026	dt.
Érkezett:	2026 OKT 27.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1	
Írtatás dátuma:	2026 OKT 22.
Írtatás szám:	590202

Adásvételi Szerződés

Amely létrejött egyrészről

A./ Torma Krisztián (születési név: _____)

születési hely és idő: _____

anyja neve: _____

személyi azonosító: _____

adóazonosító jel: _____, lakcím: 8041 Csór, Petőfi Sándor utca 13., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó I.**),

B./ Stomfoli Jánosné (születési név: _____)

i, születési hely és idő: _____

anyja neve: _____

Teréz, adóazonosító jel: _____

személyi azonosító: _____

lakóhely: 6090 KUNSZENTMIKLÓS,

Bodakút tanya 112. magyar állampolgár, képviselőtében meghatalmazás útján eljár: **Torma Krisztián** (születési név: _____)

születési hely és idő: _____

anyja neve: _____

személyi azonosító: _____

adóazonosító jel: _____, lakcím: 8041 Csór, Petőfi Sándor utca 13., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó II.**),

C./ Torma Tamás Gábor (születési név: _____)

születési hely és idő: _____

anyja neve: _____

z, személyi azonosító: _____

adóazonosító jel: _____

lakcím: 8151 Szabadbattyán, Tánicsics Mihály

utca 7., magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó III.**),

D./ Torma András Tamás (születési név: _____)

születési hely és idő: _____

anyja neve: _____

személyi azonosító: _____

adóazonosító jel: _____

lakcím: 8100 Várpalota, Szabolcska Mihály

utca 39. 1. em. 6., tartózkodási hely: 8143 Sárszentmihály, Fő út 257. magyar állampolgár), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó IV.**), Eladó I-IV. a továbbiakban együttesen: Eladók,

másrészről

E./ Talabér Gábor János (születési név: _____)

anyja neve: _____

születési hely, idő: _____

személyi azonosító jel: _____

adóazonosító jel: _____

lakóhely: 2440 Százhalombatta, Erkel Ferenc körút 61. 1.

emelet 6.a., magyar állampolgár, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának nem tagja) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- együttesen: Felek - között a mai napon az alábbi feltételekkel.

I. Előzmények, nyilatkozatok

I./1. Eladók kijelentik, hogy 1/1 (egymás közt 1/4-1/4-1/4-1/4) arányú kizárólagos tulajdonukban áll a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (Dunaújváros) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Iváncsa 2054/1** hrsz-ú, 926 m² alapterületű, szőlő művelési ágú, 3,86 aranykorona kataszteri tiszta jövedelmű, 4. minőségi osztályba sorolt zárkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

I./2. Felek rögzítik, hogy Eladók az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogukat a 2026. október 21. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolták. Eladók nyilatkozata és a tulajdoni lap másolat tanúsága szerint az Ingatlan vonatkozásában az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 219719/2021.12.08

Özvegyi jog

Utalás: II/7-10

Név: Torma András, Születési név: _____

Születési idő: 1 _____

Születési hely: _____

anyja neve: _____

Jogosult címe: 8151 SZABADBATTYÁN, Tánicsics Mihály utca 7.

Torma Krisztián
Eladó I.

Stomfoli Jánosné
Eladó II.
képviseletében meghatalmazás útján eljár:
Torma Krisztián

Torma Tamás Gábor
Eladó III.

Torma András Tamás
Eladó IV.

Talabér Gábor János
Vevő

Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

A teher vonatkozásában Eladók kijelentik, hogy Torma András, az özvegyi jog jogosultja 2026. 07. 17. napján elhunyt, ezzel a fenti özvegyi jog megszűnt. Felek egyúttal egybehangzóan kéri az illetékes földhivatali osztálytól a tulajdoni lapon III/1 szám alatt bejegyzett özvegyi jog törlését az Eladók tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

- I./3. Vevő kijelenti, hogy nem földműves, azonban az Ingatlan tulajdonjogát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. § (2) bekezdés alapján jogosult megszerezni, mivel a birtokában álló föld és a megszerezni kívánt Ingatlan területnagysága együttesen nem haladja meg az 1 hektárt.
- I./4. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében elővásárlásra nem jogosult.
- I./5. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant maguk használják, azt jelen szerződés megkötésének napján hatályos földhasználati szerződés nem érinti.

II. A szerződés tárgya és célja

- II./1. Felek rögzítik, hogy Eladók a Vevő által tett vételi ajánlatot elfogadják, erre tekintettel Eladók eladják, Vevő pedig – a megismert és megtekintett állapotban – megvásárolja az I./1. pontban megjelölt Ingatlant. A szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását, valamint a vételár teljes kiegyenlítését követően az Ingatlan – per, teher és igénymentes állapotában – a Vevő 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába kerül vétel jogcímén.
- II./2. Eladók a Vevő akadálymentes tulajdonszerzését, valamint ez által Vevő per-, teher és igénymentes tulajdonjog szerzését jelen szerződés aláírásával szavatolják.
- II./3. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlant megismert és megtekintett állapotban veszi meg, Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan jelenlegi állapotát teljes mértékben ismeri.

III. A vételár és megfizetésének módja

- III./1. Felek az Ingatlan forgalmi értékét és vételárát – figyelemmel annak olyan előnyös tulajdonságaira, mint annak megközelíthetősége – a kölcsönösen kialakított és Felek által elfogadott 1.500.000,-Ft, azaz egymillió-ötszáz ezer forint összegben határozták meg, amely teljes egészében a föld vételárának tekintendő, mivel az Ingatlanon további felépítmény, ültetvény, egyéb földrészlet, illetve a föld hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem található.
- III./2. Felek az Ingatlan vonatkozásában a fentiekben rögzített előnyös tulajdonságot a következővel indokolják:
- Az Ingatlan közvetlen útkapcsolattal rendelkezik, amelyről megközelítése biztosított.
- III./3. Vevő jelen szerződés aláírását megelőzően foglalként, banki utalással megfizetett
- Eladó I. részére Eladó I. K&H Banknál vezetett 1 számú számlájára 37.500,-Ft, azaz harminchétezer-ötszáz forint összeget;
 - Eladó II. részére Eladó II. Vereinigte Volksbank által vezetett 1 IBAN számú számlájára 37.500,-Ft, azaz harminchétezer-ötszáz forint összeget;
 - Eladó III.-nak 37.500 Ft összeget. Eladó III.-nak bankszámlája nincs, ezért az utalást Eladó IV bankszámlájára kéri megfizetni. A foglalkó ilyen módon történő megfizetését saját kezéhez való joghatályos teljesítésnek fogadja el.

Torma Krisztián
Eladó I.

Stomfolyi Jánosné
Eladó II.
képviselőtében meghatalmazás útján eljár:
Torma Krisztián

Torma Tamás Gábor
Eladó III.

Torma András Tamás
Eladó IV.

Talabér Gábor János
Vevő

- Eladó IV. részére Eladó IV. OTP Banknál vezetett számú számlájára 37.500,-Ft, azaz harminchétezer-ötszáz forint összeget.

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi jellegével tisztában vannak, így a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beleszámít.

- III./4. Vevő vételárhátralékként a jelen adásvételi szerződésnek a Földforgalmi törvény szerinti, mezőgazdasági igazgatási szerv általi, valamint az illetékes hatóságok jóváhagyási eljárása után, a jóváhagyó határozat mezőgazdasági igazgatási szerv által történt megküldését és kézhezvételét követő 3 munkanapon belül banki utalással megfizet

- Eladó I. részére Eladó I.. K&H Banknál vezetett számú számlájára 337.500,-Ft, azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget;
- Eladó II. részére Eladó II. Vereinigte Volksbank által vezetett IBAN számú számlájára 337.500,-Ft, azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget;
- Eladó III. részére 337.500,-Ft, azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget. Eladó III-nak bankszámlája nincs, ezért az utalást Eladó IV bankszámlájára kéri megfizetni. A vételár hátralék ilyen módon történő megfizetését saját kezéhez való joghatályos teljesítésnek fogadja el.;
- Eladó IV. részére Eladó IV. OTP Banknál vezetett számú számlájára 337.500,-Ft, azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint összeget.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a jogosultak számláin jóváírásra kerültek.

- III./5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával vagy a mezőgazdasági igazgatási szerv vagy egyéb illetékes hatóság a szerződés jóváhagyását megtagadja, jelen szerződés a Felek között megszűnik, Eladók a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatának Vevő általi kézhezvételéről történő tudomásszerzésétől számított 3 napon belül kötelesek a foglaló összegét a Vevő részére visszafizetni.

IV. Birtokátruházás

- IV./1. Eladók az Ingatlan birtokát a teljes vételár megfizetését követő 3 napon belül ruházzák át a Vevőre. Vevő a birtokátruházás időpontjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, annak hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni. A birtokátruházás időpontjáig az Ingatlannal kapcsolatban felmerült tartozások az Eladókat, míg a birtokátruházást követően felmerülő tartozások a Vevőt terhelik.
- IV./2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában a kárveszély a birtokátruházással száll át az Eladókról a Vevőre.

V. Rendelkezés a tulajdonjogról

- V./1. Eladók a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogukat fenntartják. Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók 4 eredeti példányban letétbe helyezik az okiratot szerkesztő ügyvédnél az Eladók arra vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazó okiratot (tulajdonjog bejegyzési engedély), hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanra a tulajdonjog vétel jogcímén 1/1 arányban a Vevő javára az

Torma Krisztián
Eladó I.

Stomfolyi Jánosné
Eladó II.
képviselőtében meghatalmazás útján eljár:
Torma Krisztián

Torma Tamás Gábor
Eladó III.

Torma András Tamás
Eladó IV.

Talabér Gábor János
Vevő

ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A tulajdonjog bejegyzési engedély kiadására a vételár teljes kiegyenlítését követően, az Eladókkal kötött letéti szerződés rendelkezései szerint kerül sor.

- V./2. Felek – figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (1) bekezdésében foglaltakra – a jelen adásvételi szerződésre tekintettel közösen kérik, és megadják feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatukat ahhoz, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 hónapos határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön a Vevő javára, az Ingatlan 1/1 hányadára.

VI. Egyéb rendelkezések

- VI./1. Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, illetve az illetékes földhivatali osztály, jegyző és mezőgazdasági igazgatási szerv előtti képviselettel, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos ingatlanvásárlás vonatkozásában a vagyonszerzéssel kapcsolatos, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére benyújtandó B400 vagy B400e formanyomtatvány kitöltésével, illetve a kitöltött formanyomtatványnak az adóhatóság illetékes vármegyei/fővárosi igazgatósága részére történő megküldésével megbízzák és meghatalmazzák a Paulikovics Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Jókai utca 4., eljáró ügyvéd: Dr. Paulikovics Péter). Felek rögzítik, hogy a NAV felé bejelentésre kerülő vagyonszerzéssel kapcsolatban a megbízás és meghatalmazás kizárólag a fenti megjelölt nyomtatványok kitöltésére és azoknak az illetékes hatóság részére történő beküldésre irányul, a további, illetékszabással kapcsolatos NAV előtti képviseletre nem terjed ki. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a fenti B400 vagy B400e NAV adatlap formanyomtatványok kitöltéséhez szükséges adatokat közlik az eljáró ügyvéddel. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a fenti formanyomtatványok kitöltése során a Felek által a tudomására hozott adatokat használja fel, ezen adatoknak a valóságtartalmát azonban nem vizsgálja, a részére átadott és a formanyomtatványba felvitt adatok helyességért felelősségét nem vállal. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatását megértették és tudomásul vették, az e pontban foglalt megbízás és meghatalmazás létrehozása a fenti tájékoztatás ismeretében is a kifejezett szerződéses szándékuk részét képezi. Dr. Paulikovics Péter ügyvéd (Paulikovics Ügyvédi Iroda, 8000 Székesfehérvár, Jókai utca 4.) a megbízást és meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.
- VI./2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben elővásárlásra jogosult szabályszerűen él elővásárlási jogával az Ingatlan tekintetében és azt a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja, a jelen szerződés a Felek között megszűnik.
- VI./3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek a 2017. évi LIII. törvény alapján kijelentik, hogy jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd személyi azonosító okmányaiáról másolatot készítsen és azokat, valamint az ügyfél átvilágítás során tudomására jutott adatokat a fenti jogszabályoknak megfelelően kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján a szerződést ellenjegyző ügyvéd jogosult a szerződő Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyiadat- és lakcímnnyilvántartás adatait beszerezni, a Felek az ily módon történő ellenőrzés elvégzéséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak.
- VI./4. Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, az Ingatlan tulajdonjogának átruházását jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák.
- VI./5. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák és nem korlátozzák. Vevő polgári jogi és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Földforgalmi törvényben foglalt, a föld megszerzésére vonatkozó kizáró és korlátozó okok vele szemben nem állnak fenn.

Torma Krisztián
Eladó I.

Stomfoli Jánosné
Eladó II.
képviseletében meghatalmazás útján eljár:
Torma Krisztián

Torma Tamás Gábor
Eladó III.

Torma András Tamás
Eladó IV.

Talabér Gábor János
Vevő

- VI./7. Vevő kötelezettséget vállal, arra, hogy az Ingatlan használatát – a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdésben foglaltak kivételével – másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
- VI./8. Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, és vele szemben a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- VI./9. Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- VI./10. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés módosítása, kiegészítése, helyesbítése vagy megszüntetése csak írásban érvényes.
- VI./11. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- VI./12. Jelen szerződés 5 számozott oldalból áll, 10 eredeti példányban készült és 1-1 eredeti példányát a Felek átvették.
- VI./13. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes körűen tartalmazza szerződéses akaratukat és annak mindenben megfelel.

Alulírott Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Székesfehérvár, 2026. október 21.

Torma Krisztián
Eladó I.

Stomfoli Jánosné
Eladó II.
képviselésében
meghatalmazás útján eljár:
Torma Krisztián

Torma Tamás Gábor
Eladó III.

Torma András Tamás
Eladó IV.

Talabér Gábor János
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Székesfehérváron, 2026. október 21. napján, egyben a szerződés VI./1. pontjában foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom:

Dr. Paulikovics Péter ügyvéd
(KASZ: 36066992)

Kormányati Törvény hatályosulása időpontja: 2026. október 24.
Közzététel napja: 2026. október 28. jogszabályok hatályosulása
nyilvános 30 napos jogszabály hatályosulása napja
2026. november 26. Ez a hatályosulási jogszabály!

