

Az adásvételi szerződés kifüggesztésének napja: 2026. október 27.
A közlés kezdő napja: 2026. október 28.
Az elvásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2026. november 26.
Felhívom a figyelmet, hogy e határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés levételének napja: 2026. november 27.

jegyző
névén és
megbízásából
[Signature]
ügyintéző
PH.

DR. SOMOGYI NATÁLIA

ügyvéd

☐ 06-70/3383932

✉ somogyi.natalia@gmail.com

agrarjogi- és vidékfejlesztési szakjogász

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pálfine Banai Mónika (születési családi és utóneve: [REDACTED])
(anyja neve: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED])
(személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosítója: [REDACTED])
8500 Pápa, Jedlik Á. u. 31. sz. lakos

Pálfi Zoltán (születési családi és utóneve: [REDACTED])
(anyja neve: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED])
(személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosítója: [REDACTED])
8500 Pápa, Jedlik Á. u. 31. sz. lakos

– a továbbiakban mint Eladó – és másrészről pedig

Varga Gábor (születési családi és utóneve: [REDACTED])
(anyja neve: [REDACTED], születési helye és ideje: [REDACTED])
(személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosítója: [REDACTED])
8565 Béb, Esterházy u. 13. sz. lakos

- a továbbiakban mint Vevő között alulírott napon az alábbiak szerint:

1.) Az ingatlan-nyilvántartás szerint az eladó tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

– az ingatlan tulajdoni lapján II/7-8 sorszámain felvett – Ugod zártkert 2318. hrsz., 3470 m² alapterületű, „a) rét és gazdasági épület, b) szőlő, c) szántó, d) rét” megjelölésű, 7,03 Ak értékű, ténylegesen Ugod zártkertjében elhelyezkedő ingatlan – tehermentesen, - haszonbérletre: nincs. Felek egyezően kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanról a térképmásolat és földhasználati lap beszerzését nem kéri ügyintéző ügyvédtől.

2.) Eladó ezennel eladja, vevő pedig megvásárolja az 1.) pontban megjelölt ingatlant – a kölcsönösen kialakított és megállapított 3.150.000,- Ft vételáron. *A vételár a szerződés aláírásának napján készpénzben, azaz 3.150.000,- Ft-ért, a vevő által a notáriusnál megállapított számla alapján átutalással kerül átadásra.*
Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja feleket a 2025. 07. 01. napjától hatályos alábbi változásokra: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8. §-a szerint: „A föld tulajdonának átruházása esetén a szerződésben szereplő ellenértéket banki átutalással vagy a (2) bekezdésben foglaltak szerint ügyvédi letét alkalmazásával vagy közjegyzői bizalmi őrzésbe helyezéssel kell teljesíteni. A szerződésben az ellenérték teljesítésének módját meg kell határozni. A felek ettől eltérő megállapodása semmis.”

3.) Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

a) vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 150.000,- Ft-ot foglalo jogcímén legkésőbb 2026. 10. 15. napjáig az eladó részére foglalo jogcímén megfizet átutalással. Szerződő felek egyezően kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét és jogkövetkezményeit ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi. V. törvény 6:185. §-ában foglaltaknak megfelelően. Tudomásul veszik, hogy

Pálfi Zoltán
Eladó

Pálfine Banai Mónika
Eladó

Varga Gábor
Vevő

amennyiben ezen szerződés az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege a Vevő részére a meghiúsulástól számított 3 munkanapon belül visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés a Vevő érdekkörében felmerülő okból hiúsulna meg, Vevő a foglaló jogcímén átadott összeget véglegesen elveszíti.

b) vevő további kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralékot az ezen szerződés vele történő hatályosulásától – a jóváhagyó határozat ügyintéző ügyvéd által történő kézhezvételétől – számított 10 munkanapon belül megfizeti az eladó részére az alábbiak szerint: átutalással.

Felek egyezően rögzítik, hogy ezen szerződés hatályosulásának a feltétele az, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződő felek közt jóváhagyó határozatot hoz és e határozata alapján záradékkal látja el a szerződést. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jogszabály által előírt határidőn belül bármelyik elővásárlási jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az eladó között jön létre ezen okiratban rögzített feltételek mellett.

4.) Felek egyezően lerögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a vételár kifizetésével egyidejűleg veszi birtokba és használatba. Vevő az ingatlant a helyszínen megtekintette, megsejmelte és azt az általa ismert, a vételárral arányos állapotban vásárolja meg.

5.) Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és a felek közösen kéri, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a vevő javára 1/1 arányban – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.

6.) Eladó kijelenti és szavatosságot is vállal, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan(ok) – az 1.) pontban rögzítettekben túlmenően – per-, teher- és igénymentes, adók, valamint adók módjára behajtandó más tartozások, illetve díjtartozások azt nem terhelik.

7.) Vevő kijelenti, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 5. § 7. pontja szerinti földművesnek nem minősül.

Vevő továbbá kijelenti, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga nem áll fenn.

8.) Vevő vállalja a hatályos Földforgalmi tv. 13. §-ában rögzítettek alapján vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használok, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítom. A föld más célú hasznosításának minősül az erdő termelésből való időleges vagy végleges kivonása is.

Alulírott vevő vállalom, hogy amennyiben szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítom meg, és

b) megszűnését követő időre a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalom. (Földforgalmi tv. 13. § (1) – (3) bekezdései).

Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (együtt: földhasználattal kapcsolatos díjtartozása) és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. Vevő kijelenti, hogy az ezen szerződés megkötésekor - a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – a termőföld nagysága nem éri el a jogszabályban rá irányadó


Pálfi Zoltán
Eladó


Pálfiné Bahai Mónika
Eladó


Varga Gábor
Vevő

és meghatározott mértéket, továbbá kijelenti, hogy a jelen jogügylettel megszerzett ingatlannal együtt sem rendelkezik a Földforgalmi törvény 16. § (1) – (7) bekezdéseiben rögzített földszerzési/birtok-maximumot meghaladó föld tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy ezen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzését követő 30 napon belül az ingatlanügyi hatósághoz a használatot bejelenti. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok - így különösen a Földforgalmi törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény - meghatároznak.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen szerződésben foglalt vételi ajánlatot – az aláírástól számított 8 napon belül azt a tulajdonosnak – a kivéve ha az adásvételi szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor 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.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a fentiek alapján meghozott döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a 23. § (1) bekezdése szerinti vizsgálat és ellenőrzés alapján nem tagadta meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, a 20. §-ban foglalt esetben haladéktalanul megkeresi a helyi földbizottságot állásfoglalásának kiadása céljából és ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

A jegyző - az e 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 (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

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


Pálfi Zoltán
Eladó


Pálfiné Banai Mónika
Eladó


Varga Gábor
Vevő

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.

Eladó ezennel kifejezetten meghatalmazza ügyintéző ügyvédet, illetve a vevőt, hogy ezen szerződéssel kapcsolatos valamennyi hatósági, közigazgatási eljárásban helyette és nevében eljárjon, - ezen meghatalmazás különösen kiterjed a közzétételi kérelem aláírására, a mezőgazdasági igazgatási szervnél és a jegyzőnél történő eljárásra.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a jogszabály alapján meghatározottak szerint 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 igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszer- és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a jogszabályban rögzített feltételeknek, - a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását, amely alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését meghozza.

9.) Felek kijelentik, hogy **nagykorú, cselekvőképés, magyar állampolgárok**, szerzési és elidegenítési korlátozás alá nem esnek. Felek engedélyezik, hogy ügyintéző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbá: Pmt.) rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Nyilatkoznak továbbá, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

10.) Alulírottak kijelentik, hogy ezen polgári jogi szerződés, továbbá egyéb jognyilatkozat elkészítésére adott megbízás során dr. Somogyi Natália ügyintéző ügyvédtől lehetőséget kaptak arra, hogy tanulmányozzák az általa bevezetett Adatkezelési Tájékoztatót, ennek megfelelően a megbízás keretei között az annak teljesítéséhez szükséges személyes adataim kezeléséhez ezennel hozzájárulok. Kijelentem egyúttal, hogy személyes adataim kezeléséről, szükség szerinti továbbításáról a megbízás teljesítése során nem kérek külön tájékoztatást, de tudomásul veszem, hogy erre vonatkozó kérelmet az Adatvédelmi Tájékoztatóban meghatározott módon bármikor előterjeszthetek.

11.) Adatkezelési nyilatkozat: Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Alulírott továbbá hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 18-19. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Alulírott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően .


Pálfi Zoltán
Eladó


Pálfiné Bánai Mönika
Eladó


Varga Gábor
Vevő

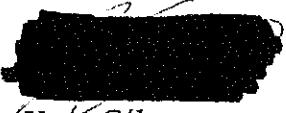
nyilatkozom arról, hogy saját nevemben, illetve az általam képviselt ügyfél nevében járok el.

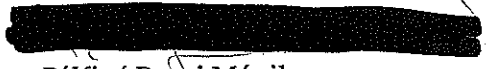
12.) Felek kijelentik, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd a feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta az ezen jogügyletre vonatkozó vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésekről, továbbá, hogy kioktatta vevőt az őt terhelő vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségéről az illetéktörvény (1990. évi XCIII. (Itv.) II. Részének) rendelkezéseiről, míg eladó részére tájékoztatást nyújtott az esetlegesen őt terhelő *személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségéről* (1995. évi CXVII törvény (SZJA) vonatkozó rendelkezései). Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az illetékhivatal, amennyiben az ügyfél rendelkezik ügyfélszámmal, a határozatát az elektronikus tárhelyére küldi meg. Ügyintéző ügyvéd eladót tájékoztatta az ingatlan megszerzésével kapcsolatosan a határidőkről, megszerzési és eladási összegről, valamint az ehhez fűződő esetleges adóbevallási és adófizetési kötelezettségéről, amely tájékoztatást eladó ezen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul vesz és megért. A felek előadják, hogy az ügylet kapcsán általuk előadott valamennyi körülményt tartalmazza jelen adásvételi szerződés, így külön tényvázlat felvételére nem kerül sor, jelen szerződést egyben tényvázlatként is elfogadják, - felek ezen szerződést azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, azok helyességét elismerik. Szerződő felek ezen okirat aláírásával meghatalmazzák ügyintéző ügyvédet, hogy az esetleges elírásokat, adminisztrációs jellegű hibákat helyettük és nevükben javítsa, valamint meghatalmazzák arra, hogy az eljárás során felmerülő és valamennyi szükséges iratokat helyettük és nevükben írja alá (NAV-lap, kifüggesztési kérelem, stb.), amely meghatalmazást ügyintéző ügyvéd ezennel elfogad. Ezen szerződés *szerkesztésével* és a *tulajdonjog rendezésével* (ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével) kapcsolatos költségeket a *vevő* fizeti.

13.) Felek ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali ügyintézéssel dr. Somogyi Natália ügyvédet (8500 Pápa, Közép u. 2.) bízzák meg, aki a meghatalmazást elfogadja. Ezt a szerződést a felek, miután a benne foglaltakat elolvasták, megértették, s azt az ellenjegyző ügyvéd előtt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg aláírták azzal, hogy az ezen szerződésnek a felek által történt aláírásával az ingatlannal kapcsolatos minden korábbi – akár szóbeli, akár írásbeli – megállapodásuk hatályát veszti és jelen szerződésben foglaltak lépnek a helyébe.

Kelt: Pápa, 2026. 10. 13. napján.


Pálfi Zoltán
(Eladó)


Varga Gábor
(Vevő)


Pálfiné Banai Mónika
(Eladó)

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem Pápa, 2026. 10. 13. napján:

dr. Somogyi Natália ügyvéd, agrárjogi- és vidékfejlesztési szakjogász, kiberbiztonsági szakjogász
(KASZ-szám: 36068540 - 8500 Pápa, Közép u. 2.)


Pálfi Zoltán
Eladó


Pálfiné Banai Mónika
Eladó


Varga Gábor
Vevő