

Az elektronikus portálon közzététel: 2026.10.28.
Elővásárlási nyilatkozattétel határidő kezdete: 2026.10.29.
Elővásárlási nyilatkozattétel határidő vége: 2026.11.27.
Ex a hata'ido jogvesztó!
A leve'el napja:

Dr. Varró Ferenc ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Várkörút 56. II. em.
Tel.: +3630/63-79-015, e-mail: drvarroferenc@gmail.com

2026 OKT 20.

590190

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Amely létrejött az alábbi felek között

Pál Tamás sz.n. (szül.: , an.: , személyi száma:
adóazonosító jele: , személyi igazolvány száma: (magyar állampolgár) 8151
Szabadbattyán, Kossuth u. 16. szám alatti lakos, mint eladó, **a továbbiakban: Eladó**, valamint

Gráczer Miklós sz.n. (szül.: , an.: , személyi száma:
adóazonosító jele: , magyar állampolgár) 8124 Káloz, Fehérvári út 13. szám alatti lakos, mint vevő, **a továbbiakban: Vevő** között az alábbi feltételek szerint:

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek rögzítik, hogy az alábbi 1.1. pontban megjelölt ingatlan képezi a jelen szerződés tárgyát. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. törvény) 5.§ 17. pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan mező- erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül. Erre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan átruházásával összefüggésben a Földforgalmi törvény 18. § rendelkezései szerinti elővásárlási jogok állnak fenn. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant mind a természetben, mind a térképmásolaton beazonosították.

1.1. Káloz zártkert 1963 hrsz-ú, 1816 m2 nagyságú, 2 min. o., 6,32 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan.

Felek rögzítik, hogy az ingatlannak Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa.

Szerződő felek az elektronikusan lekért tulajdoni lap másolatot (megrendelés száma: INYER/TUL/LAP/20261016/805) kölcsönösen elfogadják, ezzel kapcsolatban az ügyvédet felelősség nem terheli.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan **tehermentes, azon elintézetlen széljegy sem látható.**

Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintett, a bejáraskori állapotnak megfelelően vásárolja meg, annak természetes határait ismeri.

- Eladói nyilatkozatok az ingatlannal kapcsolatban:
 - Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevétel tárgyát, köztartozás sem terheli.
 - Eladó szavatolja, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot a valóságnak megfelel, az ingatlan per- teher és igénymentes.
 - Eladó kötelezi magát, hogy a jelen szerződés illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztály általi érkeztetéséig az ingatlan nem kerül megterhelésre és elidegenítésre, továbbá jelen pontban tett nyilatkozatoknak megfelelő állapot a vételár hiánytalan kifizetéséig, illetve az ingatlan birtokátruházásának napjáig fenntartásra kerül.

III. ADÁSVÉTEL, VÉTELÁR

- Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett, ismert állapotban, adásvétel jogcímén megvásárolja a jelen szerződés 1.1. pontjában rögzített ingatlant – tehermentesen - a kölcsönösen kiadott mindösszesen 720.000.-Ft, azaz hétszázhuszcezer forint vételár ellenében azzal, hogy az Eladó a

Pál Tamás eladó

Gráczer Miklós vevő

dr. Varró Ferenc ügyvéd

Vevő felé az ingatlan tulajdonjogának átruházásán túl a birtok átruházására is kötelezettséget vállal a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.

Felek rögzítik, hogy a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak a helyben szokásos piaci viszonyokra. Felek – hivatkozással a Földforgalmi tv. 8/A. §. (3) bekezdésében rögzítettekre – kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földrészleteken ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található.

4. A felek rögzítik, hogy **Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az ingatlan vételárát:**

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárát, azaz 720.000.-Ft-ot a záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék, valamint a szükséges hozzájáruló határozat eljáró ügyvéd részére történő megküldését követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg Eladó részére akként, hogy ezen összeget átutalja Pál Tamás eladó Raiffeisen Banknál vezetett számú bankszámlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő utalást a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként fogadja el.

Eladó a vételár hiánytalan megfizetését követően haladéktalanul, azaz a pénzüsszeg bankszámlán való jóváírását követő 5 (öt) munkanapon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratban nyilatkozik az ingatlan vételárának hiánytalan megfizetéséről, melynek 1 – 1 (egy-egy) eredeti példányát okiratszerkesztő ügyvéd és a Vevő részére haladéktalanul átadja.

5. Szerződő felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind a Vevő, mind az Eladó feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát. Vevő jól megtekintett és ismert állapotban vásárolja meg az ingatlanokat. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs olyan rejtett hibáról tudomása, melyet általános tájékoztatási kötelezettsége körében Vevő tudomására kellene hoznia.

IV. INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

6. Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjogának későbbi bejegyzése céljából a jelen szerződés egy példánya „a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása” tényének feljegyzése céljából az illetékes földhivatal részére megküldésre kerüljön.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja és az eljáró jogi képviselőnél letétbe helyezi a tulajdonjog bejegyzési engedély 5 eredeti példányát, melyben feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára **adásvétel** jogcímén bejegyzésre kerüljön az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követően haladéktalanul az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtani.

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár szerződésszerű kifizetését cégszerűen kiállított banki igazolással Vevő is jogosult igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén, és eljáró ügyvéd a Vevő által bemutatott eredeti banki igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, a letéteményes ügyvéd pedig a jelen szerződés ellenjegyzésével a jelen pontban rögzített letéti szabályokat elfogadja.

V. FÖLDSZERZÉSSEL KAPCSOLATOS NYILATKOZATOK

7. A szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXXII. törvény) 5.§ 17. pontja alapján a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan **mező- erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül.** Erre tekintettel a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan átruházásával összefüggésben a Földforgalmi törvény 18. § rendelkezései szerinti elővásárlási jogok állnak fenn.

A felek tudomásul veszik azt is, hogy az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről kell gondoskodniuk.

A fentiek alapján a Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák az okiratszerkesztő Dr. Varró Ferenc ügyvédet arra, hogy az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére irányuló eljárásban a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt is eljárjon és az Eladót a hirdetményi úton történő közlésre irányuló eljárásban képviselje.

A meghatalmazás kiterjed a Mezőgazdasági Szakigazgatási Szerv előtti eljárásra is. Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

8. A felek tudomásul veszik továbbá, hogy a Vevő tulajdonszerzése a hirdetményi úton történő közlést követő hatósági jóváhagyási eljáráshoz kötött a Földforgalmi törvény 7.§ és 23. § (1) bekezdése alapján. A jegyző a hirdetményi közlést követően az iratokat a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére küldi meg jóváhagyás céljából. A felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvédtől a Földforgalmi törvény 7.§. és 23.-30.§ rendelkezéseiről tájékoztatásban részesültek.

A szerződő felek kijelentik, hogy devizabelföldi magyar állampolgárok.

Vevő kijelenti, hogy őt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal földműves nyilvántartásba vette, a bejegyző határozat száma: 510022/3/2014.03.27, míg a NAK száma: S812400127985. Vevő ennek megfelelően kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5.§. 7. pontja szerint földművesnek minősül.

Vevő kijelenti, hogy őt a föld eladása során elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Föld tv.) 18.§ (1) bekezdés c) pontja alapján, mivel vevő olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Vevő kijelenti, hogy az életvitelszerű lakáshasználatának helye több mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá több mint egy éve tulajdonában lévő föld (Káloz zártkert 1962 hrsz.) szomszédos a jelen szerződés tárgyát képező földdel.

Vevő – a Föld tv. 18.§ (4) bekezdésére figyelemmel kijelenti, hogy több mint egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja (nyilvántartásba vételi szám: 07/00129-9).

A Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy tulajdonszerzése, nem sérti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseit, így kijelenti, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a 300 hektár mértéket, továbbá a már birtokában lévő föld területnagysága nem haladja meg az 1200 hektár mértéket, továbbá részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bek. alapján vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azokat maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja, ide nem értve a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket. Vevő kijelenti, hogy ha és amennyiben a jelen szerződéssel érintett ingatlanokon harmadik személy javára bejegyzett használati jog állna fenn, úgy azt nem hosszabbítja meg és a 2013. évi CXXII. törvény 13§ (1) bek. szerinti kötelezettségeket a (4) bek. szerinti időre vállalja.

Eladó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában kívülálló, harmadik személy földhasználó nincs bejelentve.

10. Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő semmilyen, a korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a

továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint vele szemben a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

VI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan teljes vételárának megfizetése napján lép az ingatlan birtokába.
12. A szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy mindnyájan nagykorú cselekvőképes magyar állampolgárok, akiket a jelen adásvételi szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés nem korlátoz. Felek kijelentik, hogy valamennyien saját nevükben járnak el, mászt nem képviselnek a jelen jogügylet során, s egymással rokoni viszonyban nem állnak és közszereplőnek sem minősülnek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt a felek által megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

13. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénztörvény és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
A Szerződő Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján.
14. Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait kezelje, valamint a feleket külön jogszabály szerint azonosítsa. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd a 2011. évi CXII. törvény alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 2013. évi V. tv. (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadóak. Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.
16. Felek kijelentik, hogy az illeték- és adófizetési kötelezettségükről eljáró ügyvéd részletes tájékoztatást adott. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésének költsége, a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésével járó költségek, valamint az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárási igazgatási szolgáltatási díj kizárólag a Vevőt terhelik.

Az Itv, 26.§ (1) bek. p) pontja alapján Vevőt illetékfizetési kötelezettség nem terheli.

17. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi igényt vagy vitás kérdést, amely a jelen szerződésből, vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve Pp.-ben meghatározott értékhatár túllépése esetén a Székesfehérvári Törvényszék illetékességének vetik alá magukat.
18. Szerződő Felek megbízzák jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével dr. Varró Ferenc ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Várkörút 56. II. em.) és meghatalmazzák, hogy a jelen szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviseletüket ellássa – kivéve a felek részére szóló küldemények átvételét. Meghatalmazott a megbízást elfogadja. Szerződő Felek rögzítik, a jelen szerződésre vonatkozó adó- és illeték jogszabályokat az ellenjegyző ügyvéd ismertette, erre vonatkozóan további tájékoztatást nem kérnek, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták,

azt tudomásul vették, a jelen szerződésben foglaltak kifejezett ügyleti akaratukat tartalmazza. A felek jelen szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is elfogadják.

19. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés akarat-kijelentéseiket helyesen tartalmazza, elolvasás, értelmezés után, akaratukkal mindenben megegyezőként saját kezűleg és helybenhagyólag aláírásukat látják el.

Kelt: Székesfehérvár, 2026. 10. 16.

Pál Tamás
eladó

Gráczer Miklós
vevő

Alulírott dr. Varró Ferenc ügyvéd, (kamarai azonosító száma: 36071163) jelen okiratot magam készítettem és ellenjegyzem 2026. 10. 16. napján, Székesfehérváron.

Dr. Varró Ferenc ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Várkonyi 53. II. em.
Mobil: 06-30/6378-015
Adószám: 85411921-1-27
KASZ: 36071163

