

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma: 2026-10-16	Iktatószám: 520157

Torbavecz Petra sz.n.: _____ /szül.: _____, sz.sz.: _____, an.: _____, adóazonosító jel: _____
2422 Mezőfalva, Szőlőhely, Lóherés sor 2857. szám alatti lakos, mint eladó, – a továbbiakban: Eladó –, másrésztől
Kara-Molnár Ágnes sz.n.: _____ /szül.: _____, sz.sz.: _____, an.: _____, adóazonosító jele: _____
agrárkamrai tagsági számmal nem rendelkezik/ 2400 Dunaújváros, Szabadság út 1/B. 2. em. 2. ajtó alatti lakos, mint vevő – a továbbiakban: Vevő – az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Mezőfalva zártkert 2860/2 hrsz.** alatt felvett, összesen 527 m² területű, 1,65 AK értékű, „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú ingatlan. Eladó nyilatkozik, hogy fennáll a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szerinti és a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény szerinti elővásárlási jogosultsági sorrend, azonban egyéb elővásárlási jog nem áll fenn. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó, egyéb használati jogot megalapozó szerződés sem áll fenn. Felek tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan a szőlő művelési ágra tekintettel a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény 20/A § (1) bekezdése alapján a hegyközség tagját elővásárlási, valamint előhaszonbérleti jog illeti meg a szomszédos, a szőlő termőhelyi kataszterében nyilvántartott földrésztelre további feltételek mellett.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékával együtt. Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát - a kölcsönös alku követően - összesen **900.000,-Ft**, azaz kilencszázezer forintban határozzák meg. Felek megállapítják, hogy a földterület értéke 100.000,-Ft, az ingatlanon szőlő vagy egyéb ültetvény nincs, a szőlő már korábban kivágásra került, található egy kb. 30 m² területű közmű nélküli gazdasági épület, melynek értéke a vételáron belül 800.000,-Ft, ezen kívül egyéb ültetvény és agrotechnikai berendezés nincs.

3./ Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:

Vevő **100.000,-Ft**, azaz egyszázezer forint vételárreszt megfizetett az eladó részére fizetési kérelemre az eladó MBH Banknál vezetett **10102969-14443300-01002004** számú számlájára. Szerződő felek ezen 100.000,-Ft, azaz egyszázezer forint összeget foglalomnak tekintik, eladó azt kifejezetten foglalként veszi át, míg a vevő azt foglalként adja át. Szerződő Felek a foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak, tehát ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A foglalo kikötésére kifejezetten a jelen szerződés szerinti kötelezettségvállalások megerősítéseként kerül sor. Eladó a fenti összeg megfizetéséről meggyőződött, azt elismeri és nyugtázza.

Vevő a fennmaradó **800.000,-Ft**, azaz nyolcszázézer forint vételárreszt azt követő **15 napon belül** köteles az Eladónak banki utalással megfizetni eladó MBH Banknál vezetett **10102969-14443300-01002004** számú bankszámlájára, hogy a felek vagy jogi képviselőjük értesül, hogy a **Mezőfalva Nagyközség Jegyzője által továbbításra került a jelen szerződés a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részére**. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő megfizetést saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti. Eladó a vételár megfizetését eljáró ügyvéd felé elektronikus levélben a **drendliroda@gmail.com** címre köteles haladéktalanul jelezni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben vevő a fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 20 %, azaz húsz százalékos mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Fizetési késedelem esetén az eladó írásbeli felszólítással vagy nyilatkozattal 8 napos póthatáridőt köteles engedélyezni, és amennyiben ezen póthatáridő is eredménytelenül telik el, akkor további póthatáridő biztosítása és érdekmúlás igazolása nélkül jogosult a jelen szerződéstől elállni.

4./ Vevő kijelenti, hogy az ingatlan vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) alapján elővásárlási jogosultsággal nem rendelkezik.

Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. 23. § (1) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei 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 20. §-ban foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. Fent nevezett felek megállapítják, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. szerint az ingatlan fekvése szerinti települési Önkormányzat jegyzője által közzétételre kerül. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésbe az ő helyébe vevőként az őt megelőző elővásárlási jogosult lép. Felek tudomásul veszik tehát, hogy csak akkor marad a vevői pozícióban a jelen adásvételi szerződés vevője, amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot nem tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzétételre 30 napos időtartama alatt. Felek tudomásul vették, hogy a Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a mezőgazdasági szerv jóváhagyásáról való értesüléssel egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlant birtokba adni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlant használni és köteles a terheit és a kárvészt viselni. Az ingatlan használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlanon semmilyen közmű sem található, mely tájékoztatást a vevő tudomásul vett. Az ingatlan birtokba vételével száll át az ingatlannal kapcsolatos kárvészt viselésének kötelezettsége is.

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő eltelteig** fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. A jelen pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. § (1) bekezdés g.) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a felek közösen kéri, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog **Kara-Molnár Ágnes Vevő** javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő eltelteig** az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló **2021. évi C. törvény** végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltevel az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlesre kerül.

Felek közösen kéri, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára **Kara-Molnár Ágnes Vevő tulajdonjoga 1/1 arányban** az ingatlan-nyilvántartásba a 3./ pontban írt teljes vételár megfizetésével egyidejűleg külön tulajdonjog bejegyzési engedély nyilatkozat ellenében -, amelyet eljáró ügyvédnél **5 darab eredeti példányban letétbe helyezett - adásvétel jogcímén** bejegyzésre kerüljön. Az okiratszerkesztő ügyvéd jogosult és köteles az eladó tulajdonjog átruházását és a vevő tulajdonjog bejegyzésének engedélyezését tartalmazó - feltétlen és visszavonhatatlan - külön nyilatkozatát a bejegyzési

Torbavecz Petra
Eladó

Kara-Molnár Ágnes
Vevő

engedélyt) a teljes vételár megfizetését követően a vevő részére kiadni és az illetékes ingatlanügyi hatósághoz két munkanapon belül benyújtani. Eladó kötelezi magát, hogy elektronikus levélben a drendliroda@gmail.com címen a vételár megfizetéséről haladéktalanul értesíti eljáró ügyvédet. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé.

7./ Eladó a vétel tárgyat képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét szavatolja. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyat képező ingatlanon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a **Földforgalmi tv. 13. §** szerint vállalja, hogy a termőföld 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, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Vevő jelen szerződés aláírásával a **Földforgalmi tv. 14. §** szerint nyilatkozik arról, 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 jogügyletet kötött.

9./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak Dr. Endl Gábor István ügyvéd (2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlanhoz kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviselőjükkel, aki a meghatalmazást, megbízást jelen okirat aláírásával elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlanügyi hatóság a vevő tulajdonjogának bejegyzéséről szóló határozatot csak a jogi képviselőnek küldi meg, amennyiben az a kérelemmel egyező tartalmú. A bejegyző határozat eljáró ügyvédnél átvethető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

10./ Felek a jelen adásvételi szerződésből származó vagy azzal kapcsolatos vitáik eldöntésére pertárgyértéktől függően kikötik a Dunaújvárosi Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

11./ A jelen szerződés készítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költséget, visszerhes vagyonát ruházási illetéket a Vevő viseli.

12./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. Vevő a **Földforgalmi tv. 16.§-ban** foglaltak szerint büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőfölddel együtt - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéket nem haladja meg (földszerzési maximum), valamint a jelen adásvételi szerződés tárgyat képező termőfölddel együtt már birtokában lévő termőföld területnagysága - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - az 1200 hektárt nem haladja meg (birtokmaximum). Vevő kijelenti, hogy mint vevőnek a tulajdonszerzése nem ütközik a **Földforgalmi tv. 16. §** szerinti szerzési korlátozásba sem. Vevő nyilatkozik, hogy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és a birtokában álló föld területnagysága a megszerzési kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, ezért megszerzheti a föld tulajdonjogát a **Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés** alapján. Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

13./ Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényállásvázlatként elfogadják és az mindenben az ő akaratukkal megegyező tartalommal a valóságnak megfelelően készült el, továbbá kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a vonatkozó adó- és illeték jogszabályokról teljes körű tájékoztatást adott a részükre. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Sza tv.) alapján keletkező, valamint illetékfizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Felek tudomásul veszik azt az ügyvédi tájékoztatást, hogy az eljáró ügyvéd adó- és illetékügyben eljárást és felelősséget nem vállal.

Vevő tudja, hogy 30 napon belül köteles a <https://onya.nav.gov.hu/#/login> felületen bejelentkezve B400e nyomtatványt kitölteni és beküldeni, eljáró ügyvéd ebben képviselőt nem lát el.

14./ Felek előtt ismert, hogy az első fokú ingatlan-nyilvántartási eljárásért 10.600,-Ft összegű díjat kell fizetni a változással érintett ingatlanok darabszámának megfelelően eljárásonként. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen eljárási díjakat ő köteles viselni és köteles azt a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megfizetni.

15./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a helyi önkormányzat védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény rendelkezéseiről, különösen arról, hogy az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jogvédelmi eszközei birtokában az ingatlanszerzést vagy a lakcímlétesítést szabályozó rendeletet alkothat. Az előbbi elővásárlási jog alapításával járhat, az utóbbi megtilthatja, feltételhez, betelepülési hozzájárulás megfizetéséhez kötheti a településen a lakcímlétesítést. Felek egybehangzóan nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés aláírásakor a szerződéssel érintett ingatlan fekvése szerinti önkormányzat vonatkozásában jogvédelmi rendelet nincs hatályban.

16./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akaratral módosítható. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos, továbbá az adó-, illeték és egyéb jogszabályokra vonatkozó teljes körű ügyvédi kioktatást és tájékoztatást megértették és ezek ismeretében - mint tényvázlatot is - írják alá jelen adásvételi szerződést. Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés teljes ügyleti akaratukat tartalmazza.

Felek a jelen kettő oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt, Dunaújváros, 2026. október 8. napján.

Torbavecz Petra
Eladó

Kara-Molnár Ágnes
Vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2026. október 8. napján

Dr. Endl Gábor István ügyvéd (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád M. út 2. Fsz. 4., kamarai azonosító szám: 36059540)

Kormányzati portálon közzétéve: 2026-10-29

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026-10-30, utolsó napja: 2026-11-30. E határidő jogvesztő!

Levétel napja: 2026-12-01.

Az elektronikus közzététel megtörtént.