Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 11. 03.
Ügyfél:
Elővásárlási ajánlattételi határidő kezdete: 2026. 11. 04.
vége: 2026. 12. 03.
Ez a határidő fogvesztő!

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 OKT. 21.
Iktatószám: 590-1-9-7

DR. SÁRKÁNY ÜGYVÉDI IRODA
7400 Kaposvár, Berzsenyi u. 6. I/1. sz.
Telefon: 06/30-441-99-00
email: iroda@drsarkanyugyvedi.hu
ERSTE Bank Zrt. 11600006-00000000-32787595
asz: 18786129-2-14

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melv létreiött **Oroszi Zoltán sz.** (.:] , sz.sz.: ...., aaj.:], magyar állampolgár) 2310 Szigetszentmiklós, Kertész u. 4/b. szám alatti lakos, mint **eladó,** másrészről **Zentai Effi sz.** (., an.: , sz.sz.: , aaj.: , földműves nyilvántartásba vétele a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal határozata alapján, magyar állampolgár) 9074 Rétalap, Árpád utca 10. sz. alatti lakos, mint **vevő** között a mai napon az alábbiak szerint:

I. Ingatlan és terhek

1. Eladó 1/1-ed tulajdoni hányadában áll a **Igar külterület 0107/3 hrsz.** alatt felvett legelő megnevezésű 7074 m² alapterületű ingatlan (kataszteri jövedelem 4,25 AK). Az ingatlan 2026. szeptember 21. napján lekért hiteles tulajdoni lap másolata szerint az ingatlan per-, igény- és tehermentes, melyért eladó szavatol.
2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint termőföldnek minősül.
3. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a tulajdoni lapmásolaton el nem bírált széljegy, illetve a tulajdoni lapmásolat III. részén teher a jelen szerződés megkötésekor nem található. Az Eladó szavatol azért, hogy a mellékletként csatolt tulajdoni lapmásolat kelte óta azon semminemű változás nem történt, és azok a valóságnak megfelelő állapotot rögzítik.
4. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen termőföld adásvételi szerződés hatályosságának a feltétele, hogy a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 23-30. §-ai a szerint eljárása során jóváhagyja.
5. Felek tényként rögzítik, hogy az Ingatlanon felépítmény nem található, rendeltetése azonos a művelési ággal.
6. Az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati (haszonbérleti) szerződés és többlethasználati megállapodás nem érinti.
7. Eladó tájékoztatja továbbá Vevőt és szavatol azért, hogy az Ingatlanon harmadik személyt megillető elővásárlási jog sem jogszabály, sem szerződés alapján nem áll fenn a Földforgalmi törvényben és a Polgári Törvénykönyvben foglaltakon kívül.

II. Megtekintett állapot

Vevő az ingatlant megtekintette, annak állapotát és telekhatárait ismeri, és ennek az ismeretében döntött az ingatlan megvásárlásáról.

III. Vételár

1. Eladó kijelenti, hogy el kívánja adni a jelen szerződés I./1 pontban meghatározott ingatlanban 1/1-ed tulajdoni illetőségét és a Vevő vételi ajánlatát - jelen szerződés aláírásával — elfogadja.
2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja az I./1 pontban meghatározott ingatlanban 1/1-ed tulajdoni illetőségét.
3. Az I./1 pontban az ingatlan vételára 1.000.000,- azaz egymillió forint, melyet a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának, illetve záradékolásának közlését követő 8 (nyolc) napon belül köteles megfizetni Eladónak átutalás útján, az alábbiak szerint.
4. Felek rögzítik, hogy Vevő a vételárat az Eladó számú számlaszámára köteles megfizetni. Az eljáró ügyvéd a jóváhagyó határozat kézhezvételéről haladéktalanul értesíti a

Oroszi Zoltán
eladó

Zentai Effi
vevő

Dr. Sárkány György
ügyvéd

Feleket. A fizetés akkor minősül teljesítettnek, amikor a kedvezményezett számlaszámon az jóváírás került.

5. Eladó a fenti bankszámlára történő teljesítést a vételár megfizetésként elfogadja.
6. A Felek a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
7. A Felek a Vételárat — illetve az ingatlan vételárát — kölcsönösen értékarányosnak és méltányosnak tekintik és erre való tekintettel a Ptk. 6:98. § (2) bekezdés alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

IV. Vevő nyilatkozatai a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai alapján

1. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, továbbá kijelenti, hogy a már tulajdonában lévő földek — a megszerezni kívánt föld területnagyságának beszámításával együtt — nem haladják meg a 300 hektárt és a már birtokában lévő földek területnagysága — beszámításával — nem haladja meg az 1200 hektárt.
2. Vevő jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz földhasznosítási kötelezettségének.
3. Vállalja továbbá, hogy a földet a tulajdonszerződés időpontjától számított 5 (öt) évig — a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével — más célra nem hasznosítja. Nem minősül használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott valamely okból engedi át a használatot más személy részére.
4. A felek nyilatkoznak, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában, igy a vevőnek erre vonatkozó kötelezettség vállalást nem kell tennie.
5. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás).
6. Vevő ugyancsak büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
7. Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatban részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
8. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.
9. Vevő kijelenti továbbá, hogy megfelel azon korlátozásnak, miszerint a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet — a föld birtokát — a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával — legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg.

V. Hatósági eljárás és a szerződés jóváhagyása

1. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen adásvételi szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött. Így jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik érvényessé és hatályossá. A szerződés a felek általi aláírással létrejön, azonban a tulajdonátruházó rendelkezések hatályosulásának feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.
2. Eljáró ügyvéd, mint meghatalmazott a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását köteles a Felek részére az általa történő kézhezvételt követően haladéktalanul megküldeni elektronikus úton.

VI. Birtokba adás

1. Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár kifizetésének a napján lép. Vevő a birtokbaadás időpontjától szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, e naptól száll át a kárveszély viselése is vevőre.
2. A felek megállapodnak abban, hogy az adás vételi szerződés megkötését követően eladó, az ingatlan állagát már nem változtathatja meg, épületet nem bonthat, és növényzetet a rendes gazdálkodás körét meghaladóan nem vághat ki.

VII. Tulajdonjog átruházása

Oroszi Zoltán
eladó

Zentai Effi
vevő

Dr. Sárkány György
ügyvéd

1. Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni illetőség megszerzése mellett adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, és egyúttal az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett 1/1 tulajdoni illetősége törlésre kerüljön.
2. Az Eladó a mai napon a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél külön letéti szerződés alapján letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának 1/1 tulajdoni hányad arányban az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát (a tulajdonjog bejegyzési engedélyt), amely a mai napon kelt letéti szerződés alapján — a Vételár hiánytalan megfizetését követően — adható ki a letétből és nyújtható be a földhivatalhoz.

VIII. Költségek, illeték, adó

1. A szerződéskötés, a bejegyzési- és vagyonátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos mindennemű költség a Vevőt terheli.
2. Felek együttesen kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a feleket az adós és illetékfizetési kötelezettségekről részletesen kioktatta, ezeknek szerződésbe foglalását egyik fél sem kéri.

IX. Állampolgárság

Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, kijelentik, hogy nem állnak tulajdonszerzési korlátozás alatt, valamint hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd személyes adataikat megismerje és azokat az adásvételi szerződés elkészítéséhez felhasználja.

X. Nyilatkozatok és azok közlése

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem jogosult a jelen szerződést módosítani, a szerződéstől elállni, vagy a szerződést bármilyen módon megszüntetni. A szerződés módosítása csak írásban lehetséges.
2. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
3. Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködni kötelesek. A Felek haladéktalanul tájékoztatni kötelesek egymást minden akadályról és körülményről, amely a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban jelentősnek tekinthető. Minden nyilatkozatot, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell közölni. A nyilatkozat akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában közöltnek, ha azt személyesen kézbesítik, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként postai úton megküldik.
4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a nyilatkozatot akkor is közöltnek kell tekinteni, ha a megadott címen a nyilatkozatot nem veszik át, ezért az átvételt igazoló tértivevénnyel egyenértékűnek tekintik a Magyar Posta által „nem kereste" vagy „címzett ismeretlen", illetve „címzett elköltözött" továbbá „átvételt megtagadta" jelzéssel ellátott borítékot is. Ha a nyilatkozatot tartalmazó küldeményt bármely okból nem vették át, azt a második, bármilyen okból sikertelen kézbesítést követő 5. napon a felek kézbesítettnek és közöltnek tekintik.
5. A jelen szerződés szerinti Eladó és Vevő az eljáró ügyvéd részére kifejezetten hozzájárulásukat adják, hogy amennyiben a jelen szerződésben az elektronikus levelezési címüket rögzítették, az ügyvéd az ezen címről érkező leveleket az adott Szerződő féltől érkező közlésnek tekintse, illetve a Szerződő fél részére címzett nyilatkozatokat, továbbítandó küldeményeket maga is elektronikus levélként a megadott elektronikus levelezési címre küldje; az így megküldött jognyilatkozatokat szabályszerűen közöltnek kell tekinteni.

XI. Pénzmosás és adatvédelem

1. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.), továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) alapján azonosítási és adatkezelési kötelezettség terheli a Szerződő felek (érintettek) e törvényekben meghatározott személyes adatai vonatkozásában. Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendelete (GDPR) szerinti adatkezelő és adatfeldolgozó Dr. Sárkány Ügyvéd Iroda (7400 Kaposvár Berzsenyi u. 6.) dr. Sárkány György irodavezető ügyvéd).

Oroszi Zoltán
eladó

Zentai Effi
vevő

Dr. Sárkány György
ügyvéd

2. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
3. Az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettségek teljesítéséhez szükséges (GDPR 6. Cikk c.) pontja). Felek adatai a Pmt. és az Ütv. rendelkezései alapján és az ott írott célból, a jelen szerződésben, továbbá az adatkezelőnek az EU területén található számítástechnikai rendszereiben kerülnek rögzítésre és kezelésre.
4. Az adatok gyűjtése, kezelése a Felek adatszolgáltatása alapján és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat(ok) bemutatása és azoknak a jogügyletek biztonságát erősítő adatszolgáltatási keretrendszerrel (JÜB) való egyeztetése alapján történik.
5. Az adatkezelés időtartamát és a kezelt adatok kategóriáit, valamint az adatkezelésre vonatkozó további szabályokat a Pmt., az Ütv. és az ügyvédi tevékenységre, illetve a jelen okiratra vonatkozó egyéb jogszabályok, valamint a 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) illetve a GDPR rendelkezései határozzák meg.
6. Az adatok kezelését és feldolgozását a DR. SÁRKÁNY Ügyvédi Iroda tagja(i), alkalmazott(j)a(i), megbízott(j)a(i) végzik. Az adatok kezelését, feldolgozását végző személyek a kezelt adatokat megismerhetik, azonban őket az Ütv. szerinti titoktartási kötelezettség terheli. Az adatkezelő, illetve feldolgozó az adatokat nem teszi közzé, és azokat harmadik személy
7. részére kizárólag az érintett hozzájárulásával, vagy jogszabályi kötelezettség, hatósági kötelezés alapján adja át. Az adatkezelő biztosítja a kezelt adatok biztonságát.

XII. Ügyvédi meghatalmazás

A felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint szerződés hatósági jóváhagyásával és a földhivatali eljárások lefolytatására Dr. Sárkány György ügyvédet a DR. SÁRKÁNY Ügyvédi Iroda (Kaposvár, Berzsenyi u. 6. sz.) tagját hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást elfogadja, melyet jelen okirat ellenjegyzésével is igazol.

XIII. Irányadó jog és egyéb kikötések

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Magyar Polgári Törvénykönyv 2013. évi V. törvény (Ptk.) előírásai az irányadóak.
2. Jelen szerződés 8 példányban készül, melyből a felek 1-1 példányt átvettek, a fennmaradó példányok az ingatlan-nyilvántartási ügyintézésbe kerülnek felhasználásra, illetőleg az okiratszerkesztő ügyvédnél kerülnek irattározásra.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal és érdekeikkel mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után aláírták.

Kaposvár, 2026. október 9.

.....
Oroszi Zoltán
eladó

Zentai Effi
vevő

Alulírott, eljárásra meghatalmazott jogi képviselő, dr. Sárkány György ügyvéd (7400 Kaposvár, Berzsenyi u. 6. I/1, kamarai azonosító száma: 36059313) aláírásommal igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és az aláírásuk valódiságát tanúsítja, így azt ellenjegyzem.

Kaposvár, 2026. október 9.

.....
Dr. Sárkány György ügyvéd

.....
Oroszi Zoltán
eladó

.....
Zentai Effi
vevő

.....
Dr. Sárkány György
ügyvéd