Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 OKT 29.
Iktatószám: 59022-9

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Alulírott **Szikora Istvánné** sz.n.: /szül.: , sz.sz.: , an.: , adóazonosító jele: agrárkamarai tagsági számmal nem rendelkezik/ 2422 Mezőfalva, Mátyás király utca 28. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó), másrészről

Kaszás Daniella sz.n.: /szül.: , sz.sz.: , an.: , adóazonosító jele: agrárkamarai tagsági számmal nem rendelkezik/ 1193 Budapest, Csillag utca 21. szám alatti lakos, mint **vevő** (a továbbiakban: Vevő) az alábbi szerződést kötik:

1./ Eladó **8/16** arányú tulajdonát képezi a **Nagyvenyim zártkert 2226 hrsz.** alatt felvett összesen 2867 m2 területű, összesen 5,99 AK értékű, „a.) 1433 m2 területű, 2,99 AK értékű gyümölcsös és gazdasági épület, és b.) 1434 m2 területű, 3,00 AK értékű kert" művelési ágú ingatlan. Eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlan tulajdoni részhányadra **haszonbérleti szerződés vagy egyéb használati jogot megalapozó szerződés nem áll fenn.** Eladó kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi tv.), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény tulajdonostársakra vonatkozó rendelkezésein túl más jogszabályban vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem áll fenn.

2./ Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja az 1./ pontban körülírt **Nagyvenyim zártkert 2226** hrsz-ú ingatlan **8/16** tulajdoni hányadát az általa megismert és megtekintett állapotban úgy, ahogyan az jelenleg a természetben áll, az összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdoni részhányad vételárát a kölcsönös alkut követően **4.000.000,-Ft**, azaz négymillió forintban határozzák meg. Felek megállapítják, hogy a földterület értéke 3.400.000,-Ft, a gyümölcsös értéke a vételáron belül 300.000,-Ft, az ingatlanon volt egy villany közművel épület, de annak már csak egy fala maradt, amin a villanyóra található, melynek értéke a vételáron belül 200.000,-Ft, az asott kútra jutó érték 100.000,-Ft, egyéb agrotechnikai berendezés nincs.
Szerződő felek a vételár kifizetésével kapcsolatban az alábbiakban állapodtak meg:
Vevő **2.000.000,-Ft** összegű vételárrészt a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően banki átutalással megfizetett Eladó Raiffeisen Banknál vezetett számú bankszámlájára, aki annak jóváírásáról meggyőződött. Szerződő felek ezen 2.000.000.-Ft-ból 400.000.-Ft összeget **foglalónak** tekintik, eladó azt kifejezetten foglalóként vette át, míg a vevő azt foglalóként adta át, míg a további **1.600.000.-Ft** összeget **előlegnek** tekintik, eladó azt kifejezetten előlegként vette át, míg a vevő azt előlegként adta át. Szerződő Felek a foglaló és az előleg 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 foglaló visszajár, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés egyéb következményei alól nem mentesít.
Amennyiben az alább részletezett okokból nem a jelen szerződésben nevezett vevővel jön létre érvényesen a szerződés, akkor azt követő 15 napon belül köteles a jelen szerződésben nevezett Vevőnek visszafizetni az eladó a 2.000.000.-Ft-ot, hogy az Eladó kézhez veszi a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát, mely szerint a jelen szerződést jogerős határozattal nem a felek közti viszonyban hagyták jóvá.
Vevő a fennmaradó **2.000.000,-Ft** azaz kettőmillió forint vételárrészt azt követő 15 napon belül köteles eladó Raiffeisen Banknál vezetett számú számlájára átutalással megfizetni, hogy Vevő vagy képviseletében eljáró jogi képviselő értesítést kap, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést jogerős határozattal jóváhagyta. Eladó kijelenti, hogy ezen számlájára történő teljesítést kifejezetten kéri és elfogadja, azt saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti. 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. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyik fél fizetési határidő vonatkozásában késedelembe esik, akkor a késedelem idejére évi 20 % azaz húsz százalék mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a másik félnek.

4./ Vevő kijelenti, hogy ingatlan tulajdoni részhányad vonatkozásában a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 18. § szerint nem áll fenn elővásárlási jogosultsága.
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 megfelelőség 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 hirdetőtábláján kifüggesztésre kerül, valamint közzéteszik. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben őt megelőző elővásárlási jog jogosult jogosultságával él, abban az esetben a jelen adásvételi szerződésben 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 közzététele időtartama alatt. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző elővásárlási jog jogosult érvényesen elfogadó nyilatkozatot tesz a jelen szerződés önkormányzati jegyző által történő közzététele időtartama alatt, abban az esetben a jelen adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a Földforgalmi tv. 18. § szerinti rangsorban vevőt megelőző, érvényesen elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlási jog jogosult lép. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban álló elővásárlási jog jogosult elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az őt megillető választási jogosultságot nem gyakorolja Vevő terhére, vagyis ezen esetben a jelen adásvételi szerződés vevője a vevői pozícióban marad. Felek tudomásul vették, hogy Földforgalmi tv. 7. § szerint a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

5./ Eladó a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának átvételével egyidejűleg köteles Vevő részére az ingatlan tulajdoni részhányadot birtokba adni, tehát az ingatlan tulajdoni részhányad birtokát átruházni. Vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan tulajdoni részhányadot használni és köteles a terhelt és a kárveszélyt viselni. Az ingatlan tulajdoni részhányad használatával kapcsolatos költségek és közterhek a birtokba vétel napjáig Eladót, utána pedig Vevőt terhelik. Az ingatlan tulajdoni részhányad birtokba vételével száll át az ingatlan tulajdoni részhányaddal kapcsolatos kárveszély viselésének kötelezettsége.
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon villanyáram közmű érhető el, valamint annak közműhálózatra való csatlakoztatása szabályszerű, és arra eladó érvényes szerződéssel rendelkezik a szolgáltatónál. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy a 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet szerint villamos biztonsági felülvizsgálat szükséges a tulajdonjog átruházásra tekintettel, amelyet vevő nem kért elkészíttetni, mert tudja, hogy az áramhálózat a mai szabványoknak nem felel meg, nincs mindenhol védőföldelés, nincs áramvédő kapcsoló és egyéb hibák is fennállnak, ezért ő maga fogja az ingatlan áramhálózatát felülvizsgáltatni és a hibákat feltárni, a szükséges javításokat elvégeztetni, emiatt az eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt.
Szerződő felek kijelentik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd szóban tájékoztatást adott részükre - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-ban foglaltak alapján - a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, mely szerint a https://e-bejelento.gov.hu honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál a közművek átírását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérhetik.
Felek megállapítják, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan a társtulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezi, a társtulajdonosokkal a közös tulajdonú ingatlan használatának természetbeni megosztása vonatkozásában írásbeli megállapodása nincs, azonban az ingatlan használata természetben meg van osztva a társtulajdonosok között amire vonatkozóan az eladó bemutatta és másolatban átadta az 1990. december 07. napján készített megosztási vázrajz másolatát és nyilatkozik, hogy az azon I. számmal jelzett területet használja tulajdonjog szerzésétől kezdve háborítatlanul. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan ezen természetbeni megosztását ismeri és tudomásul vette, az ingatlan illetőséget a jelenlegi természetbeni megosztás szerint kívánja használni és akként kívánja megvásárolni.

Szikora Istvánné eladó **Kaszás Daniella** vevő

6./ A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy az Eladó az ingatlan **8/16 tulajdoni hányadára** vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, legkésőbb **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig** 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 kérik, továbbá az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban írt ingatlan 8/16 tulajdoni hányadára a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog **Kaszás Daniella** Vevő javára a tulajdonjog fenntartására meghatározott időpontig, tehát **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig** 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 tulajdonjogjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.
Felek közösen kérik, továbbá Eladó ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1./ pontban megjelölt **ingatlan 8/16** tulajdoni hányadára **Kaszás Daniella** 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 (bejegyzési 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 tárgyát képező ingatlan tulajdoni részhányad per-, teher- és igénymentességéért szavatol. E körben biztosítja arról Vevőt, hogy senkinek sincs a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni részhányadon olyan joga, amely tulajdonszerzését vagy háborítatlan birtoklását korlátozná, részben vagy egészben akadályozná.

8./ Vevő jelen szerződés aláírásával a Földforgalmi tv. 13. § szerint vállalja, hogy az 1./ pontban foglalt termőföld ingatlan tulajdoni részhányad 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 jelenti 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 (székhely: 2400 Dunaújváros, Szórád Márton út 2. fsz. 4.) részére a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására az ingatlanügyi hatóság előtt, valamint az ingatlannal kapcsolatos valamennyi okirat megtekintésére, továbbá meghatalmazzák az önkormányzati jegyző előtti közzétételi eljárásban, a mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban való képviseletükkel, 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 átvehető, annak megküldésére eljáró ügyvéd nem köteles.

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

11./ Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, akiknek nyilatkozattételi képessége semmilyen formában nincs korlátozva. 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 földek területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt, ezért megszerezheti az ingatlan tulajdoni részhányad tulajdonjogát a Földforgalmi tv. 10. § (2) bekezdés alapján. Vevő kijelenti, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik.**

12./ 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. Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződésből eredő személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) alapján keletkező adófizetési kötelezettségekről, ezt a felek megértették. Eladó tudomásul veszi, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján adófizetési kötelezettsége keletkezhet, melynek bevallására és megfizetésére saját maga köteles. A szerződő 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, vagy papír alapon benyújtani a NAV felé, eljáró ügyvéd ebben képviseletet nem lát el.

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

14./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket a helyi önazonosság 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.

15./ Jelen adásvételi szerződés kizárólag írásban, szerződésmódosításra irányuló kifejezett akarattal 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 teljes ügyleti akaratuknak és végleges szándékuknak.

Felek a jelen két oldalból álló szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag saját kezűleg aláírták.

Kelt, Dunaújvárosban, 2026. október 22. napján

Szikora Istvánné eladó

.....
Kaszás Daniella vevő

Ellenjegyzem Dunaújvárosban, 2026. október 22. napján

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

Záradék
közzététel napja: 2026. 11.05.
jogvesztő határidő első és utolsó napja:
2026. 11.06. - 2026. 12.07.
E határidő jogvesztő!

Takácsné dr. Gecs Anita
jegyző