Kormányzati portálon közzététel napja: 2026. 11. 05.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő kezdete és vége:
2026. 11. 06. – 2026. 12. 07. Ez a határidő jogvesztő.

Dr.Póczos Ügyvédi Iroda
Dr.Póczos Vera ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A. I/1.
Tel.: +36-22-333-121, +36-30-96-03-837
e-mail: drvera@t-online.hu

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: | Iktatószám:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I./ Szerződő Felek

Amely létrejött egyrészről
Kövessy Mária [redacted], 8044 Kincsesbánya, Kossuth Lajos utca 3. fszt. 3. szám alatti lakos. mint **Eladó** (továbbiakban, mint **Eladó**), másrészről
Mezei István s [redacted], 8200 Veszprém, Boksa tér 1/B. fszt. 2. szám alatti lakos (tartózkodási helye: 8044 Kincsesbánya, Kincsesi utca 37. 1. lph. III/10.), mint **Vevő** – (továbbiakban, mint **Vevő**) – együttesen, mint **Szerződő Felek** - között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint:

II./ A vétel tárgya

1./ Szerződő Felek rögzítik, miszerint Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **kincsesbányai 03524. hrsz.** alatt felvett **kert** művelési ágú, **234** m^2 térmértékkel nyilvántartott, összesen **0.35** AK értékű külterületi ingatlan **1/1 tulajdoni hányada** (a továbbiakban Ingatlan).

2./ Eladó kijelenti és ezért feltétlen jog- és kellékszavatosságot is vállal, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhek sem terhelik, továbbá azon harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, mely jelen jogügylet akadályát képezné.

Eladó nyilatkozik, egyúttal szavatolja, hogy az Ingatlant nem érinti hatályos vagy a jelen szerződés megkötésének időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy használati megállapodás.

Felek ezen jogok és tények fennállását a FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által INYER/TULLAP/20261028/3837 számon kiállított hiteles tulajdoni lap másolattal igazolták.

3./ Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a vétel tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII.tv. (Fftv.) értelmében földnek minősül. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket az Fftv. alábbi vonatkozó rendelkezéseiről:
3.1. A tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

Kövessy Mária
Eladó

Mezei István
Vevő

DR. PÓCZOS VERA ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Póczos Vera
ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/a 1/1
Tel.: 06-30/96-03-837 · drvera@t-online.hu
Adószám: [redacted]
Számlaszám: [redacted]

3.2. A föld tulajdonjogának átruházására vagy a föld tulajdonjogát érintő más jogügylet írásb foglalására csak olyan papír alapú okmányon kerülhet sor, amely az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.
3.3. A föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.
3.4 A földműves– a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
3.5. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv - a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezését követően - önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

III./ Nyilatkozatok

4./ Vevő ezúton kijelenti, hogy **belföldi természetes személy,** így Földforgalmi tv. 10.§. (1) bekezdése alapján jogszabályi lehetősége van a föld megszerzésére.

5./ Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5.§. 7. pontja értelmében **földművesnek minősül**. Vevő földműves nyilvántartási száma: 535154/2021.Vevő NAK azonosítója P000000688533.

6./ Vevő kijelenti, hogy az Fftv. 18.§. értelmében a jogügylet vonatkozásában **elővásárlási joga nem áll fenn**.

7./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra földhasználó nincs bejelentve.

8./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy eleget tesz a Földforgalmi tv. 13.§-ában foglaltaknak, azaz vállalja, hogy **a föld 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 (öt) évig más célra nem hasznosítja.**

9./ Vevő a Fftv. 14. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.**

10./ Vevő a Fftv. tv. 14. §. (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy **vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.**

11./ Vevő a Fftv. 16. §. (1) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a tulajdonában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 300 (háromszáz) hektárt. Vevő a Fftv.16.§. (2) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával a birtokában tartott földterület mértéke az 1200 hektárt nem haladja meg.

12./ Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik arról, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Kövessy Mária Eladó	Mezei István Vevő	Dr. Póczos Vera Ügyvéd

IV./ Adásvétel

13./ Eladó eladja, Vevő megveszi a **kincsesbánya külterület 03524. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát a kialkudott és értékarányosnak tekintett 500.000.Ft. (ötszázezer forint) vételáron.**

Felek a vételár összegszerűsége vonatkozásában rögzítik, hogy az Ingatlan teljes egészében körbekerített, azon ásott kút és szerszámtároló találhatók, melyet a forgalmi érték meghatározása során értéknövelő tényezőként vettek figyelembe és amely együttes értékét 420.000.Ft.-ban állapítják meg.

V./ A vételár kiegyenlítése

14./ Felek megállapodnak, hogy a vételár egészét Vevő a jelen okirat mezőgazdasági igazgatási szerv által történő hatósági jóváhagyásáról szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 (három) banki napon belül fizeti meg akként, hogy azt egy összegben átutalja Eladónak az OTP Bank Nyrt-nél 11773360-60436911 számon vezetett bankszámlájára. Felek a vételár megfizetésének tényét okiratszerkesztő ügyvéd felé igazolni kötelesek.

VI./ Birtokbaadás

15./ Eladó a vétel tárgyát képező Ingatlant a vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg bocsátja a Vevő birtokába, és Vevő ezen időponttól kezdődően viseli az Ingatlan használatával, fenntartásával és kezelésével kapcsolatos költségeket, az adó- és a közterheket, a kárveszélyt, valamint jogosult annak kizárólagos használatára és hasznainak szedésére. Az Ingatlan közművel nem rendelkezik.

VII./ Ingatlan-nyilvántartási kérelem

16./ **Vevő jelen okirat aláírásával kérelmezi az ingatlan-nyilvántartást, hogy tulajdonjoga a kincsesbányai külterületi 03524. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.**

Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy tulajdonjoga egyidejű törlése mellett Vevő tulajdonjoga a kincsesbányai külterületi 03524. hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén ingatlan-nyilvántartási bejegyzést nyerjen.

VII./ Egyéb rendelkezések

17./ Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy **magyar állampolgárok**, cselekvőképességüket jogszabály vagy bírói ítélet nem korlátozza.

18./ A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán felmerülő az ingatlan-nyilvántartási igazgatási díjat és a visszterhes vagyonátruházási illetéket teljes egészében a Vevő viseli és fizeti, melynek mértékéről az Itv. alapján Vevő kioktatást nyert.

Kövessy Mária
Eladó

Mezei István
Vevő

DR. PÓCZOS VERA IRODA
Dr. Póczos Vera ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Rác u. 37/a 1/1.
Tel.: 06-30/5-09-667 - drvera@t-online.hu
Adószám: 18... 78-1-07
Számlaszám: 10403066-50525066-85801000
Dr. Póczos Vera
Ügyvéd

Vevő az Itv.26.§. (1) bekezdés p.) pontjában rögzített illetékmentesség megadását kérelmezi a Adóhatóságtól. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül és vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

19./ Eladó nyilatkozik, hogy őt jelen jogügyletből fakadóan személyi jövedelemadó bevallási és fizetési kötelezettség nem terheli. Eladó kioktatást nyer az Szja. 61-64.§.-ban valamint az 1. számú mellékletben foglalt részletszabályokra.

20./ Szerződő Felek megbízzák jelen okirat megszerkesztésével a **Dr.Póczos Ügyvédi Irodát (8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A. I/1. ügyintéző: Dr.Póczos Vera ügyvéd, kamarai nyilvántartási száma: Székesfehérvári Ügyvédi Kamara 277., igazolványszáma: Ü-104273, KASZ 36067290)** egyben meghatalmazzák, hogy őket a jelen szerződéssel kapcsolatos ügyintézés során teljes jogkörrel képviselje, ideértve a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya előtti hatósági jóváhagyásra valamint a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárást is. Jelen meghatalmazás érvényessége nem terjed ki az illeték– és adófizetéssel kapcsolatos eljárásokra. Meghatalmazott a jelen pontban írt meghatalmazást az okirat ellenjegyzésével elfogadja.

21./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv. (Ptk.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Földforgalmi tv.), a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról 2013. évi CCXII. tv., termőföld tulajdonjogának megszerzését vagy használatát korlátozó jogszabályi rendelkezések kijátszására irányuló jogügyletek feltárásáról és megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. tv., a 47/2014. (II. 26.) Kormányrendelet a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól és a 474/2013. (XII. 12.) Kormányrendelet az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

22./ Szerződő Felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet, hogy személyi adataikat rögzítse, azokat a megbízás teljesítése körében kezelje, vonatkozásukban a kötelező ügyfélazonosítást továbbá az esetlegesen szükséges ellenőrzéseket elvégezze és adataikat, valamint az ügyfélazonosítás eredményét a megbízás teljesítését követő tizedik év végéig őrizze. Felek kijelentik, hogy a jogügylet megkötése során saját nevükben járnak el, kiemelt közszereplőnek nem minősülnek. Felek tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd az adatkezelést a jelen okiratban írt megbízás, mint szerződés alapján végzi. Felek kijelentik, hogy az EU 2016/679. számú általános adatvédelmi rendelet (GDPR) szerint az okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat jogszerűen kezeli, melyhez kifejezetten hozzájárulnak.

Kövessy Mária Eladó	Mezei István Vevő	Dr. Póczos Vera Ügyvéd

6./ Jelen okirat 7 (hét), egymással szó szerint egyező eredeti példányban készült, melyből egy példány biztonsági papíron készült. Szerződő Felek jelen okirat tartalmát egyben az ügyvédi megbízásra vonatkozó tényvázlatnak is tekintik.

A Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, megértették, azt az eljáró ügyvéd teljes körű jogi tájékoztatása mellett egyezően értelmezték és azt, mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag írták alá.

Kelt Kincsesbányán, 2026. október hó 28. napján

Kövessy Mária
Eladó

Mezei István
Vevő

Ellenjegyzem: Dr. Póczos Vera ügyvéd (KASZ 36067290)
Kelt Kincsesbányán, 2026. október hó 28. napján

DR. PÓCZOS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Póczos Vera ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/a. 1/1.
Tel.: 06-30/96-[illegible] [illegible]@t-online.hu
Adószám: 8492774-1-07
Számlaszám: 10405006-50525[illegible]56-85801000