DR. MENYHÁRT KRISZTINA
ÜGYVÉD

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Székesfehérvár, Csalogány 1.
Iktatás dátuma: 2026 OKT. 30
Iktatószám: 59235

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Tulok Józsefné** sz. (születési hely és idő: anyja neve: személyi azonosítója: , adóazonosító jele: , 7017 Mezőszilas, Fő utca 48/C. szám alatti lakos, mint **eladó, tulajdoni hányad 1/1**, (továbbiakban: *Eladó*)
másrészről **Szili Gábor** sz. (születési hely és idő: ; anyja neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele:)
7017 Mezőszilas, Vízsor 2. szám alatti lakos, mint **vevő**, (a továbbiakban: *Vevő*),
(a továbbiakban együtt: *Szerződő Felek*) között, alulírott napon és helyen a következő feltételekkel:

1. *Szerződő Felek* megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint *Eladó kizárólagos tulajdonát* képezi a **Mezőszilas külterület 0281/94 hrsz.** alatt nyilvántartott szántó művelési ágú, összesen 1 HA 0706 m^2 alapterületű Ingatlan (továbbiakban: Ingatlan), melynek kataszteri jövedelme 27,80 AK.

2. A lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan per-, teher és igénymentes. Eladó ezért szavatosságot is vállal.

3. Az 1. pontban foglalt *Ingatlant* az *Eladó* eladja, a *Vevő* megveszi per-, teher- és igénymentesen. *Szerződő Felek* megállapodása szerint az 1. pontban foglalt *Ingatlan* vételára **2.500.000.- Ft, azaz Kettőmillió-ötszázezer forint**.

4. *Vevő az 3. pontban foglalt vételárat a* Mezőgazdasági Igazgatási Szerv által jóváhagyó záradékkal ellátott adásvételi szerződés és iratjegyzék eljáró ügyvéd részére történő átadását követő 3 napon belül **átutalással** fizeti meg Eladó részére az Eladó által megadott K&H Banknál vezetett számú bankszámlaszámra történő átutalással.

   Eladó a fenti számlaszámra történő átutalást a saját kezeihez történő teljesítésként ismeri és fogad el. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

5. *Felek* kifejezetten úgy nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvéd a záradékolt szerződést és mellékleteit az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjog bejegyzése érdekében jogosult és köteles benyújtani a teljes vételár hiánytalan megfizetésének Vevő által banki igazolással történő kétséget kizáró igazolása esetén.

Tulok Józsefné
sz.
eladó

Szili Gábor
sz.
vevő

Dr. Menyhárt Krisztina
egyéni ügyvéd
7000 Sárbogárd, Ady E. út 21.
Adószám: [illegible]-1-27
Tel.: 06 30 [illegible]-1915

Komdujzati pontban történő közzététel napja: 2026.11.06.
Elővásárlási ajánlattételi határidő kezdete: 2026.11.07. (ebből)
Ez a határidő jogvesztő! vége: 2026.12.07.

6. *Eladó* a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg *feltétlen és visszavonhatatlan* beleegyezését adja ahhoz, hogy *Vevő* tulajdonjoga, a szerződés 1./ pontjában megjelölt Ingatlan kizárólagos tulajdoni hányadára adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7. *Vevő* kijelenti, hogy jelen jogügylet szerinti tulajdonszerzése nem esik a 2013. CXXII. számú törvényben foglalt tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá.
Így különösen a *Vevő* tulajdonában álló termőföld nagysága a jelen szerződés megkötésével megszerzett ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogával együtt sem haladja meg a 300 ha-t, illetve a birtokában lévő földterületek összessége nem haladja meg a 1200 hektárt.
Vevő kijelenti, hogy 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül.
Vevő 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 évig, - a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása; i) állandó jellegű növényház létesítése kivételével, j) a föld művelési ágának megfelelő műveléshez, mezőgazdasági termeléshez vagy erdőgazdasági tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó eszköz telepítése vagy építmény elhelyezése k) ha a föld igénybevétele olyan területen történik, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított kivételével – más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a jelen okirat szerinti tulajdonszerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti, hogy olyan földműves, ***aki helyben lakónak*** *minősül a 2013. évi CXXII. törvény a mező – és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján, valamint a 18. § (4) bekezdése szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja.* * pont a) pontja

Vevő kijelenti, hogy tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának (száma: S701700053052). Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy harmadik személy földhasználati jogviszonyát nem hosszabbítja meg. *Vevő* kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Dr. Menyhárt Krisztina egyéni ügyvéd 7000 Sárbogárd, Ady E. út 21. Adószám: 0[illegible]-1-27 Tel.: 06 30 [illegible]-1915

8. *Szerződő Felek* közösen kérik a FVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályát, hogy az 1./ pontban megjelölt *Ingatlan* kizárólagos *arányú* tulajdonjogát szíveskedjen *Vevő* tulajdonába vétel jogcímén átírni az *Eladó* jelen szerződés 6. pontjában meghatározott hozzájáruló nyilatkozatának megfelelően.

Tulok Józsefné
sz.
eladó

Szili Gábor
sz.
vevő

Dr. Menyhárt Krisztina egyéni ügyvéd 7000 Sárbogárd, Ady E. út 21. Adószám: [illegible]-1-27 Tel.: 06 30 [illegible]-1915

9. Eladó kijelenti, hogy jelenleg haszonbérleti szerződés alapján (kezdete: 2022.01.01-tól 2026.12.31-ig) Czigler ~~Ferenc~~ használja és birtokolja, azonban Eladó vállalja, hogy a földhasználatot nem hosszabbítja meg. Vevő 2027. január 1. napján lép az Ingatlan birtokába, aki ettől a naptól viseli az Ingatlannal kapcsolatos költségeket és a kárveszélyt.

10. *Eladó* tudomással bír arról, hogy az ingatlan eladásából származó bevételét a hatályos adójogszabályok alapján nem terheli adófizetési kötelezettség. *Felek* kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az adózási és illetékfizetési kötelezettségről teljes körű tájékoztatást kaptak.

11. *Vevő* tudomással bír arról, hogy a jelen jogügylet vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség alól mentes az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja szerint a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A vállalt feltételek nem teljesítése esetén az egyébként járó illeték kétszeresét kell megfizetnie. *Vevő* úgy nyilatkozik, hogy a fenti pontokban meghatározott illetékmentesség feltételeinek teljesítését vállalja.

12. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségeket a *Vevő* fizeti.

13. *Szerződő Felek* tudomásul veszik, hogy jelen szerződés hatályosulásának feltétele a 2013. évi CXXII. törvényben és a 474/2013 (XII.12.) kormányrendeletben foglaltak betartása. Ezért a jogügyletet elővásárlásra jogosultakra tekintettel hirdetményi úton közzé kell tenni.

14. A jelen adásvételi szerződést Eladó az aláírásától számított 8 napon belül köteles az illetékes Kormányhivatalnak, mint Mezőgazdasági Igazgatási Szervnek megküldeni a 2013. évi CXXII. törvény 23. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat lefolytatása érdekében, mely szerv 15 napon belül döntést hoz a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy elrendeli annak közzétételét.

    E végzéssel kerül a szerződés megküldésre a föld fekvése szerint illetékes település jegyzőjének közzétételre. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a *Vevőt* sorrendben megelőzi, akkor az *Eladó* vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni.
    Abban az esetben, amennyiben a jelen *Vevővel* egy rangsorban álló elővásárlási jogosult jelentkezik, úgy az *Eladó* már most úgy nyilatkozik, hogy választása szerint a szerződést a jelen *Vevővel* kívánja megkötni.

15. *Eladó* kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, ingatlan átruházási és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs. *Vevő* kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, ingatlanszerzési és szerződéskötési jogosultsága korlátozva vagy kizárva nincs.

Tulók Józsefné
sz.
eladó

Szili Gábor
sz.
vevő

Dr. Menyhárt Krisztina
ügyvéd
7000 Sárbogárd, Ady E. út 21.
Adószám: 41425 1-1-27
Tel.: 06 30 / 405-1915

16. Jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd, Dr. Menyhárt Krisztina kijelentem, hogy *Szerződő Feleket* – az Adatkezelési Szabályzat alapján – teljes körűen tájékoztattam a személyes adataik kezelésére vonatkozóan. *Szerződő Felek* kijelentik, hogy az Adatkezelési Szabályzatot megismerték, az abban foglaltakat elfogadják, személyes adataik kezeléséhez hozzájárulnak.

17. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény rendelkezései az irányadók.

18. Szerződő Felek megbízzák Dr. Menyhárt Krisztina ügyvédet (7000 Sárbogárd, Ady Endre út 21.) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ezzel kapcsolatos földhivatali eljárásban képviseletükkel. A megbízás kiterjed a Mezőgazdasági Igazgatósági Szerv, az illetékes Földbizottság, az Agrárkamara előtti képviseletre is. A megbízás a tulajdonjog bejegyzéséig tart. A meghatalmazást az Ügyvéd aláírásával elfogadja.

Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés – ami ügyvédi tényvázlatnak is minősül – jogi és ténybeli vonatkozásairól tájékoztatást kaptak. *Felek* a fenti adásvételi szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, majd, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Kelt: Sárbogárd, 2026. október 21.

Tulok Jozsefne
sz. .
eladó

Szili Gábor
sz. .
vevő

Alulírott Dr. Menyhárt Krisztina egyéni ügyvéd (7000 Sárbogárd, Ady Endre út 21; kamarai azonosító szám: 36081839), az általam készített jelen adásvételi szerződést Sárbogárdon, 2026. október 21. napján **ellenjegyzem**.

Dr. Menyhárt Krisztina
ügyvéd
7000 Sárbogárd, Ady E. út 21.
Adószám: 60414251-1-27
Tel.: 06 30 / 405-1915