Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Kiadás dátuma: 2026. 10. 29
Iktatószám: 590230

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Rácz László (születési név:)

8134. Mátyásdomb, Dózsa György utca 16. sz. alatti lakos - mint **eladó** (továbbiakban: **eladó**), másrészről
Holczheim Anna Viktória (születési név.:)

adóazonosító jele: kamarai tagsági azonosító száma:), 8000.Székesfehérvár, Homonnai u. 42.-44. sz. alatti lakos, mint **vevő**, a továbbiakban mint vevő között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződés tárgya

1.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Eladó kizárólagos tulajdonjogát képezi a Mátyásdomb külterület 0124/52 hrsz. alatt 9242 m2 területtel és 28.20 AK értékkel nyilvántartott szántó művelési ágú ingatlan.

1.2./ Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint az 1./ pontban írt terheli a MAVIR zrt. vezetékjoga az okirat s vázrajz szerinti tartalommal.
Eladó kijelenti - és ezért szavatosságot is vállal - hogy az 1.1/ pontban írt ingatlan ezt meghaladóan per-, teher- és igénymentes, azt ingatlan-nyilvántartáson kívüli terhek nem terhelik, rezsi- és közteher hátraléka nincs. Jelen szerződéssel kívülálló személy igénye kielégítési alapját nem vonja el.

1.3./ Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan más személlyel ezen ügyletkötést megelőzően nem kötött sem szerződést, sem előszerződést.
Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személynek székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincsen nyilvántartva, nem áll bírói zár alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.

1.4. Felek rögzítik, hogy az 1.1 körülírt Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Tekintettel az Ingatlan fentiek szerinti minősítésére, szükséges a Földforgalmi tv. 18 § -ban felsorolt elővásárlásra jogosultak felhívása a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint.

1.5. Felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi tv. alapján jelen szerződés szerinti jogügyletük vonatkozásában a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

1.6. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. hatályos rendelkezései értelmében a Vevőt elővásárlási jog nem illeti meg.

1.7. Felek rögzítik, hogy mivel a hatályos Földforgalmi tv. szerint elővásárlási jogok állnak fenn az Ingatlan tulajdonjogának az átruházása esetében, ezért jelen Szerződést - mint ajánlatot - a hatályos jogszabályban meghatározott módon közzé kell tenni, valamint annak hatósági jóváhagyását is kel kérni. Felek jelen Szerződés aláírásával tudomásul vették az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, hogy jelen Szerződés közöttük érvényesen csak akkor jön létre, amikor arra hatósági jóváhagyás kiadásra került, valamint az elővásárlásra jogosultakkal szemben pedig mindaddig hatálytalan, amíg azok a hatályos jogszabályokban rögzítettek szerint az elővásárlási joguk gyakorlására fel nem lettek szólítva (közzé nem lett téve) és a joggyakorlásra nyitva álló határidő – eredménytelenül - le nem telt.

Rácz László Holczheim Anna Viktória

Jelen Szerződésbe foglalt jognyilatkozatukhoz a Felek kötve vannak és maradnak mindaddig, amíg a Földforgalmi tv. és kapcsolódó jogszabályokban rögzített eljárás az elővásárlási jog és hatósági engedély kiadása tekintetében jogerősen le nem zárul.

2. Adásvétel

2.1. Eladó eladja Vevő pedig megvásárolja az 1.1. pontban írt ingatlant a kölcsönösen kialkudott összesen 3.200.000.-Ft. azaz hárommilliókétszázezer forint vételárért adásvétel jogcímén.

2.2. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárat a hatósági jóváhagyás kézhezvételét követő három napon belül fizeti meg eladó részére az eladó nevén az ERSTE Banknál
számú bankszámlaszámra történő utalással.

2.3. Eladó elismeri a 2.2 pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként.

2.4. Vevő kijelenti, hogy olyan földművesnek minősülő belföldi természetes személy, akinek birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.
Vevő kijelenti, hogy a föld megvásárlásával a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – 1200 hektár mértéket nem haladja meg.

2.5. A Földforgalmi tv. 13. § alatt rögzítettekre tekintettel a Vevő kijelenti és vállalja, hogy a tulajdonába kerülő Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az Ingatlant a tulajdonszerzéstől számított 5 (öt) évig – a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

2.6. A Földforgalmi tv. 14. § alatt rögzítettekre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben az Ingatlan szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló szerződést kötött.

2.7. A Vevő kijelenti, hogy részarány – tulajdonnal nem rendelkezik.

2.8. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant a jelenlegi megtekintett és megismert jogi és természetbeni állapotában vásárolja meg.

2.9./ Eladó a teljes vételár megfizetését követően hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga az ingatlanra adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2.10./ Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétébe helyezi 3 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön – adásvétel jogcímén - Eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

2.11./ Felek rögzítik, hogy Eladó haladéktalanul köteles tájékoztatni letéteményes ügyvédet a teljes vételár megérkezéséről a drcsakieva@t-online.hu e-mail címre. Az eladói értesítés elmaradása esetén Vevő is jogosult a teljes vételár megfizetését hitelt érdemlően igazolni az ügyvéd felé az eladó bankszámlaszámára történő vételár megfizetésének utalási bizonylatával.

2.12./ Eladó a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy eljáró ügyvéd a nyilatkozatokat a folyósítást követően köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely

szerződő fél részéről a teljes vételár Vevő általi – jelen szerződésnek megfelelő – megfizetése eljáró ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

2.13./ Felek tudomásul vették az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, mely szerint jelen Szerződés alapján és jelen pontra hivatkozással a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelme csak azt követően nyújtható be az eljárásra illetékes Földhivatalhoz, amennyiben a jelen Szerződéshez kapcsolódó elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó ajánlat közzétételi időtartam lejárt és elővásárlási joggyakorlásra nem került sor, továbbá az Ingatlannak a Vevő részére történő átruházásához a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájárult, a hatósági jóváhagyás ahhoz kiadásra került, azaz jelen Szerződés a Felek között érvényesen és minden elővásárlásra jogosulttal szemben hatályosan létrejött.

2.14./ Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az Ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze.

3. Az ingatlan birtokának átruházása

3.1. Az Eladó az ingatlan birtokát a teljes vételár kifizetését követően azaz a mai napon ruházza át vevőre, aki a birtokátruházás napjától viselik az ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve ezen időponttól jogosult szedni az ingatlan hasznait.

3.2. Eladó kijelenti, hogy a jogügylet tárgyát képező Ingatlant (illetve Ingatlanilletőséget) jelen szerződésben foglaltakon túlmenően sem adó-, sem adó módjára behajtandó egyéb tartozás nem terheli, és nem áll végrehajtás alatt.

4. Záró rendelkezések

4.1. Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgárok, akiknek tulajdonszerzése, rendelkezési joga és szerződéskötési képessége nem ütközik akadályba.

4.2. Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen: Ptk., ingatlan-nyilvántartási törvény, illetéktörvény, Szja törvény; Földforgalmi tv.). Kijelentik továbbá, hogy a jelen Szerződésbe foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

4.3. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével kapcsolatosan felmerülő ügyvédi költség, valamint a tulajdonos-változás átvezetésével kapcsolatos földhivatali költségek a Vevőt terheli. Felek jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az azzal kapcsolatos illetékes Földhivatal előtti eljárás, azaz a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos eljárásra, valamint a Földforgalmi tv-ben rögzített elővásárlási jog és engedélyezési eljárás lefolytatásával meghatalmazzák, és megbízzák a Csáki Ügyvédi Irodát (székhelye: 8000. Székesfehérvár, Távírda u. 2., kép.: Dr. Csáki Éva ügyvéd) aki a meghatalmazást az okirat aláírásával elfogadja.

4.5 Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. Rendelet és a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját, illetve az ügyvezető által képviselt társaság nevében járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek adataikat kezelje, Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik

Rácz László Holczheim Anna Viktória

szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat az Európai Unió új Általános Adatvédelmi rendeletének (GDPR) 6. cikk /1/. bek. b/ és c/ pontjába foglaltak alapján adatkezelőként kezeli a jelen szerződésre vonatkozó sajátosságokat figyelembe véve és adattovábbítóként kezeli a könyvelési és számlázási, számviteli feladati körében illetve az ingatlan-nyilvántartási és az illetékkiszabási eljárások során.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Székesfehérvár, 2026. 10.20.

Rácz László
eladó

Holczheim Anna Viktória
vevő

„E l l e n j e g y z e m": Az ellenjegyzés helye és időpontja: Székesfehérvár, 2026.10.20.

Csáki Ügyvédi Iroda
dr. Csáki Éva ügyvéd
KASZ:36058265