A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 28.
Érkezett: 20
597010 szám. Melléklet:
Előszám: ..... Utószám: ..... Előadó: .....

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melv létreiött egyrészről **Dr. Szabó Elemér** születési név: (születési hely, idő: , anyja születési neve: , személyi szám.: , személyi igazolvány szám: , adóazonosító jel: 2141 Csömör, Nagy Sándor utca 4. szám alatti lakos, mint **eladó** (továbbiakban eladó)

másrészről **Márton Dénes** születési név: (születési hely, idő: ., anyja születési neve: , személyi szám: , személyi igazolvány szám: , adóazonosító jel: 9561 Tokorcs, Szabadság utca 43. – *tartózkodási hely: 9500 Celldömölk, Ady Endre utca 35.* - szám alatti lakos, mint **vevő** (továbbiakban vevő) között

alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1., Eladó eladja vevő megveszi az eladó ***1/1-ed*** arányban ***kizárólagos*** tulajdonát képező a **Tokorcs zártkerti 382 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, a. gyümölcsös, 4-es minőségi osztályú, 1173 m^2 térmértékű, 4,08 AK termőértékű, b. kert művelési ágú, 8-as minőségi osztályú, 791 m^2 térmértékű, 1,79 AK termőértékű, mindösszesen 1964 m^2 térmértékű, 5,87 AK termőértékű mezőgazdasági hasznosítású zártkerti ingatlant.

Vevő kijelenti, hogy előtte ismert a földterület elhelyezkedése, fekvése, valamint ismert a tárgyi tulajdoni illetőség alapján a földterület használati mértéke és módja.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan 2026. szeptember 20. napján lehívott INYER/TULLAP/20260920/2613 szám alatti E-hiteles tulajdonilap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem szerepel.

Felek egyezően kijelentik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra nincs bejelentett földhasználó.

2., Vevő az 1., pontban körülírt ingatlant minden tehertől mentesen, az ismert és megtekintett állapotban, birtokba vehetően **100.000.-Ft,** azaz **százezer forint vételárért** veszi meg eladótól, mely vételárat vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalta eladónak, Dr. Szabó Elemér eladó nevén lévő vezetett szám alatti számlájára.

Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Eladó a teljes vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg elismeri és nyugtázza.

Felek nyilatkozzák, hogy a vételárat az ingatlan egyedi adottságainak figyelembevételével, a forgalmi értéknek megfelelően alakították ki, erre tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:98.§ (2) bekezdés alapján kizárják mind az eladó, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

3., **Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés érvényességéhez hatósági jóváhagyás szükséges.**

4., Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint szavatolja, hogy az ingatlanon más személynek nem áll fenn olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését, illetőleg az ingatlan használatát korlátozná.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlant hátralékos köztartozás nem terheli.

Eladó kijelenti, hogy az 1.,pontban részletezett ingatlan nem képezi házastársi vagyonközösség részét.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában és teljes polgári jogi felelőssége alapján kötelezi magát, hogy tárgyi ingatlant érintően semmilyen rendelkezést nem tesz, mulasztást nem követ el, jognyilatkozatot nem ad, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozná.

Vevő a tájékoztatást tudomásul vette.

5., Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az **1., pontban részletesen körülírt ingatlanra a szerződés hatósági jóváhagyását követően a tulajdonjogot vevő javára adásvétel jogcímén** minden külön megkérdezése nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék.

Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és a 2021. évi C. törvény - az ingatlan-nyilvántartásról – 44. § (1) bekezdés alapján közösen kérik, hogy az **1., pontban részletesen körülírt ingatlanra a szerződés hatósági jóváhagyását követően a tulajdonjogot vevő javára adásvétel jogcímén** minden külön megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, **eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**

6., Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokátruházására a szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg kerül sor.

Ezen időponttól kezdve vevő szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit.

Eladó az ingatlan birtokát átruházza vevőre a Ptk. 6:215 szakasz (2). bekezdése értelmében.

7., Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, magyar állampolgárok és kijelentik, hogy szerződéskötési jogosultságuk nincs korlátozva, önálló jogalanyok, akiknek a jelen

szerződést jogukban áll mindennemű korlátozástól mentesen aláírni és teljesíteni, tekintve, hogy sem ingatlan elidegenítési sem ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, személyükkel szemben cselekvőképességet kizáró, vagy korlátozó okok nem állnak fenn.

8., **Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában.**

9., Vevő a 2013. évi CXXII. tv. /Fftv./ 13.§ (1) bek. alapján 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 jogszabályhely (3) bek-ben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja.

A föld más célra hasznosítható a következő célokból:
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;
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.

10., Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 14.§-ban foglaltak értelmében nyilatkozik, 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), és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11., Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (1) bek-e alapján tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba, a 2013. évi CXXII tv. 16.§-nak (1) bekezdésben foglaltak szerint a tulajdonában és a haszonélvezetében álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt, így tulajdonszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. (földszerzési maximum).

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 16.§ (2) bek-e alapján a birtokában - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával együtt - 1200 hektárt meghaladó termőföld nincs. (birtokmaximum).

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv.-ben foglaltak szerint a tulajdonában és használatában álló földterületek összes AK értéke nem haladja meg a 6000 AK értéket.

A 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ értelmében vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal, így a tulajdonában nem áll részarány-tulajdon, illetőleg annak összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezet térmértékének együttes összege nem több, mint 300.

12., ***Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a szerződés hatályosulásához és érvényességéhez szükséges, hogy a jogszabály szerinti elővásárlási jogosultak ne éljenek elővásárlási jogukkal, továbbá a mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződést jóváhagyja.***

13., **Vevő a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e., pontja alapján elővásárlásra jogosult olyan földműves, akinek a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.**

Vevő kijelenti, hogy 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonosa a Tokorcs zártkerti 383 hrsz-ú és a Tokorcs zártkerti 381 hrsz-ú a jelen szerződés tárgyat képező ingatlannal közvetlen szomszédos ingatlanoknak.

13.1., Vevő földműves nyilvántartási száma: Celldömölki Járási Földhivatal - **510106/2014.04.07.** ügyiratszámú egyszerűsített határozata
Nyilvántartásba vétel dátuma: **2014. május 12.**
Lakcímkártya száma: **319818LU**
Vevő Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: **S950000193907**
MVH Regisztrációs szám: **1000525732**
Üzemközpont: **9561 Tokorcs, Szabadság utca 43.**

14., Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megkötésével felmerülő költségek, a Földhivatal részére fizetendő eljárási díj és a vagyonátruházási illeték vevőt terheli.
Felek az adófizetési illetőleg illetékfizetési kötelezettségükre vonatkozó tájékoztatást tudomásul vették.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladót a személyi jövedelemadó ingatlan elidegenítésére vonatkozó szabályairól, valamint a vevőt az Illetéktörvény ingatlan szerzésre vonatkozó rendelkezéseiről. Szerződő felek mindannyian kijelentik, hogy a tájékoztatást megkapták és azt megértették.

Vevő tudomásul veszi, hogy az illeték kiszabására külön eljárásban kerül sor, melyről külön értesítést kap.

Felek elismerik, hogy az illeték- és adófizetési kötelezettségükre, a fizetési kötelezettség mértékére, az eljárási díjfizetési kötelezettségükre vonatkozóan teljes körű, részletekre kiterjedő tájékoztatást kaptak, melynek megtörténtét jelen okirat aláírásával is elismerik, így ennek ismeretében kötötték meg jelen szerződést.

Vevő vállalja, hogy a jelen szerződéssel vásárolt ingatlant 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, így az **Itv. 26. §. (1) bek. p, pontja alapján kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után járó illeték megfizetése alól mentesítse.**

15., A szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyéni ügyvédekre vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni.

Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII. törvény szerinti hatóságok részére az esetleges szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak.

16., Jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel és a jogszabályban előírt irattárazási ideig tárolhatók.

Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni az okiratot készítő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.
Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

17., Felek kijelentik, hogy az ingatlant és vételárat egymással arányosnak és egyenértékűnek tekintik, jelen szerződés megkötésekor nem állnak sem kényszer, sem fenyegetés hatása alatt, minden lényeges körülményt ismernek, egymást tévedésbe nem ejtették, amennyiben

a szerződés szerinti feltételek teljesülnek egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak.

18., A felek kijelentik, hogy az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések jogalapító hatályáról, a széljegyről, a tulajdonjog megszűnéséről és keletkezéséről, továbbá minden egyéb a szerződést érintő szabályról, körülményről megértették, további kérdésük, észrevételük nincs és ezen jogszabályi rendelkezések ismeretében írják alá jelen ingatlan adásvételi szerződést.

Felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat a jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően feltárta, tisztázta.
Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést a felek mindegyike elolvasta, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerte, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezte, megértette, magára nézve kifejezetten elfogadta.

Kijelentik a felek továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, hogy annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét, nem tér el a szerződésre irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével.

19., A szerződő felek megbízzák dr. Szilágyi Mónika ügyvédet (2141 Csömör, Szabadság út 58.), hogy a jelen szerződést elkészítse és mindannyian közösen meghatalmazzák a jelen szerződés Földhivatalba történő benyújtására, és a jogok, tények bejegyzésére irányuló eljárás megindítására az eljárásban való képviseletükre is a közös kérelmük alapján, valamint az ingatlan tulajdoni lapjába való betekintéssel, továbbá közösen meghatalmazzák, hogy a szerződő feleket a szerződéssel kapcsolatos Földhivatal előtti eljárásban egyebekben is teljes jogkörrel képviselje, valamint a hatósági jóváhagyással kapcsolatos hatósági eljárásokban, így a Magyar Állam képviseletében eljáró NFK előtt teljes jogkörrel képviselje.

A meghatalmazást dr. Szilágyi Mónika ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik a Felek azzal, hogy az ügyvédi munkadíjra vonatkozóan kölcsönösen megállapított feltételeit külön íven szerkesztett okiratban rögzítették.

19.1., A fentieken túlmenően Szerződő Felek jelen okirat aláírásával egyúttal meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Szilágyi Mónika ügyvédet (2141 Csömör, Szabadság út 58.) hogy a NAV B400E számú, az ingatlan vagyonszerzés esetén a vagyont szerző adatainak, illetékmentességének, kedvezményének, a visszterhes ingatlan-átruházás esetén az ingatlant értékesítő adatainak, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogról ellenérték fejében lemondás, ilyen jog visszterhes alapítása, átruházása (átengedése), megszüntetése esetén a bevételt szerző adatainak bejelentéséhez elnevezésű nyomtatványt kitöltse a szükséges adataikkal, nevükben és képviseletükben aláírásával – mint jelen okirattal meghatalmazott – ellássa és egy példányba az illetékes Földhivatalba az adásvételi szerződéssel egyidőben benyújtsa.

A szerződést készítő és ellenjegyző Dr. Szilágyi Mónika ügyvéd (2141 Csömör, Szabadság út 58.) a fenti B400E számú nyomtatvány elkészítésére adott meghatalmazást jelen okirat aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Felek a Ftv. 21. §-a szerint a szerződést teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták. A Földforgalmi tv. 8 §-a és a törvény végrehajtására kiadott 47/2014(II.26) Korm. rendelet szerint a szerződés biztonsági kellékkel rendelkezik.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy jelen szerződés lapjait úgy fűzte össze, hogy azt az okirat állagsérelme nélkül ne lehessen megbontani, amelyre tekintettel az Ütv. 43. §. (4) bekezdése alapján jelen szerződést a Felek az utolsó oldalon írják alá és a Felek aláírását az okiratszerkesztő ügyvéd az utolsó oldalon ellenjegyzi.

Tokorcs, 2026. október 19.

.....
Dr. Szabó Elemér
eladó

.....
Márton Dénes
vevő

Felek személyazonosságukat személyi okmánnyal igazolták, azt a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti okirat-ellenőrzésnek vetettem alá. Felek a jelen okiratot előttem, saját kezűleg írták alá, a jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, valamint a fentiekben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadom.

Készítettem és ellenjegyzem Tokorcson, 2026.október 19. napján:

.....
dr. Szilágyi Mónika
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36069604

Dr. Szilágyi Mónika
ügyvéd
...da: 2141 Csömör, Szabadság u. 58.
Tel./Fax: 06-28-446-620

Záradék:
Az adás-vételi szerződés kormányzati portálon történő közzétételének napja: 2026. 11. 09.
Kifüggesztés napja: 2026. 11. 09.
A közzététel első napja: 2026. 11. 10.
Jogszabályban meghatározott határidő utolsó napja: 2026. 12. 09.
Felhívom a figyelmet, hogy a jogi határidő jogvesztő.
Levétel napja:

Nagysimonyi Közös Önkormányzati Hivatal