A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 OKT 27. 590215

Egységes szerkezetű termőföld adásvételi szerződés,

amely létrejött egyrészről
Szelei József születési neve: Szelei József, (anyja születési neve: , született: , szem. azon.: , adóazonosító: , szem. azon. igazolvány:) lakóhely: 2464 Gyúró, Szőlőhegy út 32. szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrészről
Vincze Csaba Rudolf születési neve: Vincze Csaba Rudolf (anyja születési neve: Budapest, ., szem.azon.: adóazonosító: , agrárkamarai azonosító: szem. azon. igazolvány: 463 Tordas, Gárdonyi G. u. 6. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: vevő) között az alábbiakban meghatározott feltételek mellett:

1. A szerződés tárgya:

1.1 Az **Eladó** ingatlan-nyilvántartás szerinti **1/1 arányú,** ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdona a **Gyúró** Külterület **028/57 hrsz. alatt felvett**, 1 ha 3081 m2 térmértékű, 29,01 Ak. értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan. Az ingatlan tulajdoni hányad - II/1 sorszám alatt - tulajdoni lap III. része, teherre utaló bejegyzést nem tartalmaz, amelyet a Vevő tudomásul vesz. A termőföld-ingatlan tulajdoni hányad elidegenítését, használatát, ingatlan-nyilvántartáson kívüli jog, vagy igény nem korlátozza vagy akadályozza. Széljegy nincs az ingatlan tulajdoni lapján.
Az ingatlan nyilvántartási adatok 2026.10.20-i állapotnak megfelelően lekérdezettek (INYER/TULLAP/20261021/11970).

1.2. *A Torion Kft. (510991/2/2014.09.26.)*, képviselő: Vincze Csaba Rudolf ügyvezető; 2463 Tordas, Gárdonyi Géza utca 6. sz.) termelőszervezet az 1.1 pontban megjelölt termőföldet, 2027. február 28. napjáig fennálló haszonbérleti szerződéssel használja. A földhasználó a 2011. évi CXCVI tv. szerint átlátható szervezetnek minősül.

1.3. A termelőszervezet által fizetett haszonbérleti díj éves összege **40 kg búza/AK.** A haszonbérleti díj kifizetése a Haszonbérbeadó választása szerint terményben vagy pénzben történik. Pénzbeli elszámolás esetén a búza árát a Budapesti Árutőzsdén, a tárgyév július 15-én záráskor, a július havi kötésekre irányadó étkezési búza átlagárában fogadják el.

2. Tulajdonszerzési jogosultság, a felek nyilatkozatai:

2.1./ A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. Törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10. § (1) bek. szerint a jelen okirattal átruházott termőföldek tulajdonjogát a vevő csak akkor szerezheti meg, ha földművesnek minősül. Az Eladónak tudomása van arról, hogy az elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba - jelen adásvételi szerződés - foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül, négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, jóváhagyás céljából.

2.2./ A vevő kinyilatkozza, hogy a ***Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjának b) alpontja alapján földművesnek minősül*** *- hat. szám:* ***511083/2/2014.11.14*** *-, mivel rendelkezik az előírt végzettséggel, továbbá legalább 25%-ban tulajdonában álló, Magyarországon bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet olyan tagja, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységet személyes közreműködésként, mint ügyvezető végzi (Torion Kft. 510991/2/2014.09.26.*, képviselő: Vincze Csaba Rudolf ügyvezető; 2463 Tordas, Gárdonyi Géza utca 6. sz.).

2.3./ A Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 13. § (3) bek. szerint rögzíteni kell az adás-vételi szerződésben azt is, hogy a vevő elővásárlásra jogosult-e. E jogosultság fennállása esetén pedig meg kell jelölni a szerződésben azt is, hogy a jogosultság mely törvényen, és az ott meghatározott sorrend mely ranghelyén áll fenn.
A vevő kinyilatkozza, hogy személyében a
- a **Gyúró** Külterület **028/57 hrsz. alatt felvett** *termőföld ingatlan vonatkozásában a* **Földforgalmi törvény 18. § (1) bek. e) pontja** szerint *gyakorol elővásárlási jogot, mivel az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy 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..*

Szelei József
eladó

Vincze Csaba Rudolf
vevő

...ske Richárd ügyvéd
...székesfehérvár, Mátyás kir. krt. 23. I/8.
Adószám: 46441887-1-27
Tel./Fax: +36 22 271-651; +36 30 217 0948
E-mail: dr.noske@datatráns.hu
KASZ: 36066324

2.4./ A szerződő felek cselekvőképes magyar állampolgárok, akik kijelentik, hogy az 1.1. pontban részletesen megjelölt *termőföld ingatlanok megvásárlásáról szóló adásvételi szerződés* megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

A Vevő ennek megfelelően büntetőjogi felelőssége tudatában, ***a Földforgalmi tv. 13-15; 16. §-ai*** *alapján nyilatkozza:*

- a Földforgalmi tv. rendelkezése szerint, földműves nyilvántartásba bejegyzett belföldi természetes személyként kijelentem, hogy a megszerzett föld területnagyságával együtt a már tulajdonomban és a haszonélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával a 300 hektár mértéket, a már birtokomban lévő föld területnagyságának a beszámításával az 1200 hektár mértéket nem haladja meg;

- vállalom, hogy a föld használatát másnak nem engedem át, azt magam, használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek, azt is vállalom, hogy a földön fennálló haszonbérleti szerződést nem hosszabbítom meg, továbbá vállalom, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a jogszabályban rögzített esetek kivételével – más célra nem hasznosítom;

- nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom;

- nyilatkozom arról, hogy velem szemben egyáltalán nem állapították meg, hogy korábban a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem;

- a Vevő a 179/2023 (V.15.) Korm. r. 42. §-a alapján kijelenti, hogy egyáltalán nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

3. Adásvételi jogügylet, vételár megfizetése:

3.1./ **Az Eladó eladta 65.494,65 Ft/Ak**. azaz hatvanötezer négyszázkilencvennégy forint 65 fillér egységár *alapul vételével a* **Gyúró** Külterület **028/57 hrsz. alatt felvett 1 ha 3081 m2**, 29.01 Ak. értékű, szántó művelési ágú termőföld ingatlan **1/1-ed tulajdoni hányadát 1.900.000,- Ft vételárért a Vevőnek,** aki az itt rögzített, vételárért megvásárolja a termőföldet.

3.2./ A Vevő, a jelen okirat földügyi hatósági jóváhagyásától számított 4 (négy) munkanapon belül, átutalással fizeti meg az Eladó MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 57800040-10039148-00000000 számú számlájára a ***1.900.000,- Ft azaz egymilliókilencszázezer*** forint vételárat, amelyhez az Eladó kifejezetten hozzájárul. Az okiratot akkor kell hatóság által jóváhagyottnak tekinteni, amikor okiratszerkesztő ügyvéd az erről szóló határozatot kézhez veszi.

Ügyintéző ügyvéd a vételár megfizetésig tárgyi letétként kezeli a bejegyzésre alkalmas okiratot azzal a letéti rendelkezéssel, hogy az Eladó elektronikus üzenetben közölt, a vételárrészletek hiánytalan jóváírásáról szóló értesítését követő négy munkanapon belül benyújtja a bejegyzésre alkalmas okiratot a földhivatalnak. Amennyiben az Eladó elmulasztja a hátralékos vételárrészelt megfizetésről szóló közlést, ügyintéző ügyvéd további öt munkanapon belül, a Vevő által megküldött, a vételár megfizetésről szóló elismervény, vagy az eladó bankszámla számát elismerő, a Vevő bankszámláját a vételárral terhelő banki igazolás alapján indítja el a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárást.

A letét ingyenes, letevő az Eladó, letéteményes ügyintéző ügyvéd, aki a jeln okirat ellenjegyzésével elfogadja a letétet. A letét az okirat földhivatalhoz történő benyújtásával szűnik meg.

4. Tulajdonjog bejegyzése, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

4.1./ Az Eladó hozzájárult tulajdonjoga törléséhez, egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő tulajdonjogának - **Gyúró** Külterület **028/57 hrsz.** termőföld ingatlan **1/1-ed** tulajdoni hányada - ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, adásvétel jogcímén. Az Eladó és Vevő - Eladó ehelyütt megtett hozzájárulása alapján - közösen is kérik Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga - **Gyúró** Külterület **028/57 hrsz.** termőföld ingatlan - ingatlan-nyilvántartási bejegyzését adásvétel jogcímén.

5. A birtokba lépés:

5.1. Az Eladó a szerződés hatósági jóváhagyó határozatának keltét követő első napon bocsátja birtokba a Vevőt. A Felek közösen, a jelen okirat aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy ezzel a nappal, - amennyiben az korábbi mint a szerződés lejárta -, közös megegyezéssel megszüntetik a haszonbérleti szerződést. A 2026. gazdasági évre járó haszopnbérleti díj teljes összege az Eladót, a 2027-es gazdasági év bevétele teljes egészében a Vevőt illeti.

Szelei József
eladó

Vincze Csaba Rudolf
vevő

Dr. Noske Richard ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Mátyás kir. krt. 23. I/8.
Adószám: 46441887-1-27
Tel./Fax: +36 22 271-651; +36 30 217 0948
E-mail: dr.noske@datatrans.hu
KASZ: 36066324

5.2. Alulírott Vevő, az adásvételi szerződés 2.4. pontjában nyilatkoztam arról, hogy a megvásárolt termőföld tulajdoni hányadon fennálló haszonbérletet nem hosszabbítom meg. Vállalom, hogy a termőföldet az illetékkötelezettség keletkezésétől számított 5 évig nem idegenítem el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapítok, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára, magam hasznosítom (Itv.: 26. § (1) bek. p) pont)

5.3. **Vincze Csaba Rudolf** ügyvezető, Vevő (anyja születési neve: Habzer Éva, szül.: Budapest, 1959. március 16., szem.azon.: 1 590316 0183, adóazonosító: 8336762442) az általam vezetett, **a fenti termőföldet jelenleg használó TORION Mezőgazdasági Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2463 Tordas Sajnovics tér 4., Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága Cg.: 07 09 013319 sz., képviselő: Vincze Csaba Rudolf ügyvezető, 2463 Tordas, Gárdonyi Géza utca 6. sz.), mezőgazdasági termelőszervezet - melynek 25 %-ot meghaladó tulajdonosa vagyok -, képviseletében kijelenetem, hogy
- az általam vezetett mezőgazdasági termelőszervezet, mint jelenleg bejegyzett földhasználó,
- az 5 éves időtartam alatt, mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja,
- hogy a mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tulajdoni hányadom nem csökken 25% alá,
- termelőszervezet a 2011. évi CXCVI tv. szerint átlátható szervezetnek minősül.

6. egyéb rendelkezések:

6.1. A szerződő felek e pontban is kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, és a szerződés megkötésének velük szemben törvényi akadálya nincs.

6.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt tényeket és adatokat az okiratszerkesztő ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződés, szerződési akaratukat, jogaikat és kötelezettségeiket – annak megfelelően – teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak, ezért azt ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A felek aláírásukkal igazolják, hogy a szerződés egy-egy példányát a szerződés megkötésével egyidejűleg átvették.

6.3. A termőföld ingatlanok tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével járó minden kiadás és költség a Vevőt terheli. *A Vevő, földművesként a B400E nyomtatványban az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alpján járó illetékmentességet kíván érvényesíteni.*

Az Eladó a vételár jövedelemtartalmához kapcsolódó személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségéről, a Vevő az illetékfizetési szabályokról szóló ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették, megtörténtét jelen szerződés aláírásával elismerik.

6.4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatai vonatkozásában. Az azonosítás a Szerződő Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint, mely azonosítást **dr. Noske Richárd ügyvéd végzi**. Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az adataikat tartalmazó okmányokról beleértve a *hatósági igazolvány személyi azonosítót igazoló oldalát is* - fénymásolatot készítsen és adataikat a megbízás keretében, törvény által erre kötelezettként kezelje.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB) által a személyazonosságukról az okmányaik ellenőrzésével meg lehetett bizonyosodni az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint.

6.5. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataikat az irányadó jogszabályok, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete, illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint az eljáró ügyvéd kizárólag jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében, a Felek rendelkezésére bocsátott adatkezelési tájékoztatóban meghatározottak szerint kezelheti. A Felek kijelentik, hogy az ilyen

Szelei József
eladó

Vincze Csaba Rudc
vevő

dr. Noske Richard ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Mátyás kir. krt. 23. I/8.
Adószám: 46441887-1-27
Tel./Fax: +36 22 271-651; +36 30 217 0948
E-mail: dr.noske@datatrans.hu
KASZ: 36066321

adatkezelési tájékoztatót előzetesen megismerték, megértették és eljáró ügyvédtől az azzal kapcsolatos kitanítását megkapták, további kérdésük nem merült fel.
A Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy
- jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el,
- Eladó kijelenti, hogy tényleges tulajdonos
- a jelen szerződéssel kapcsolatban nem kiemelt közszereplőként vagy kiemelt közszereplő közeli hozzátartozójaként járnak el.

6.6. **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen Szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a nyilvántartó hatóságok által kiadott érvényes dokumentumokban foglaltaknak mindenben megfelelnek, továbbá a személyi adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban a jelen Szerződés hatálya alatt bekövetkezett változásokat az eljáró ügyvédnek és egymásnak haladéktalanul, de legkésőbb a változás nyilvántartásba vételének napjától számított 5 napon belül bejelentik.

6.7. A **Felek** kijelentik, hogy az egyes szerződéses rendelkezéseket az eljáró ügyvéd tájékoztatását követően értelmezték, valamint a felmerülő kérdéseikre az eljáró ügyvéd kimerítő tájékoztatást adott. A felek kijelentik, hogy ügyleti akaratuk valós, az nem irányul leplezett célra, jogügyletük nem fedezetelvonó. A **Felek** egyúttal tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd nem vállal felelősséget azért, ha a felek nem, vagy nem szerződésszerűen teljesítik kötelezettségeiket.

6.8. A **Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglaltakat érintő minden közlést írásban, a jelen szerződésben rögzített elektronikus (Vevő: **csaba.vin1@gmail.com** ügyvéd: **dr.noske@datatrans.hu)**, vagy postai értesítési címre kell küldeni. Amennyiben valamelyik fél itt rögzített adataiban változás következik be, arról haladéktalanul, bizonyítható módom értesíteni kell a másik felet és ügyintéző ügyvédet.

6.9. Szerződő felek megbízták dr. Noske Richárd ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 23. I/8.) az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és meghatalmazzák ügyintéző ügyvédet az adásvételi szerződés és mellékleteinek, elkészítésével, ellenjegyzésével, és meghatalmazzák ügyintéző ügyvédet a szerződés és mellékleteinek FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. és a FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. történő benyújtásával, e hatóságok, előtti képviseletükkel. *Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazásokat elfogadja.*

6.10. A két lapon négy lapoldalon készült adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyintéző ügyvéd jelenlétében, jóváhagyólag aláírták Tordason, 2026. október 22-én:

Szelei József
eladó

Vincze Csaba Rudolf
vevő

A szerződő felek személyazonosítását elvégeztem. A hat egymással egyező, eredeti példányban készült okiratot a 2017. évi LXXVIII. tv. alapján – figyelemmel 43. § (4) bek-ben írtakra is - készítettem és ellenjegyzem, Tordason, 2026. október 22-én:

dr. Noske Richard ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Mátyás kir. krt. 23. I/8.
Adószám: 46441887-1-27
Tel./Fax: +36 22 271-651; +36 30 217 0948
E-mail: dr.noske@datatrans.hu
KASZ: 36066324

ZÁRADÉK

A hirdetmény kifüggesztésének napja: 2026. 11. 10.
Elfogadó jognyilatkozat beadásának kezdete: 2026. 11. 11.
Elfogadó jognyilatkozat beadásának határideje: 2026. 12. 10.
Ez a határidő jogvesztő.
A hirdetmény kifüggesztésről levételének napja:
Elfogadó jognyilatkozat érkezett/nem érkezett.

Szelei József
eladó

Vincze Csaba Rudolf
vevő