Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

Iktatószám: 10/384/2026
Kormányzati portálon történő közzététel: 2026.11.16.
Közlés kezdő napja: 2026.11.17.
Elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozóan jogvesztő: 2026.12.16.
Levétel napja: 2026.12.17.

SZÉKESFEHÉRVÁR MEGYEI JOGÚ VÁROS Igazgatási Iroda Címzetes Fejérzője

1
2026 NOV 11.
5911

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. SZERZŐDŐ FELEK

Egyrészről **Pletser Nándor** (születési név: [redacted], anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted], személyazonosító jel [redacted] 4, adóazonosító jel: [redacted] állampolgárság: magyar, lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Tolnai utca 46. VIII/23., email cím: [redacted]) **eladó,**

másrészről **Illés Imre** (születési név: [redacted], anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted], személyazonosító jel: [redacted], adóazonosító jel: [redacted] állampolgárság: magyar, lakcíme: 8000 Székesfehérvár, Sarló utca 16. X/66., email cím: [redacted]) **vevő**

(együtt: felek) az alábbi adásvételi szerződést kötik egymással alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

II. SZERZŐDÉS TÁRGYAI, SZAVATOSSÁG

1./ A szerződő felek a tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy

- a **Székesfehérvár külterület 020588/279.** helyrajzi számú, 627 m2 alapterületű, 1.52 AK értékű, 6. minőségi osztályba sorolt kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, és
- a **Székesfehérvár külterület 020588/280.** helyrajzi számú, 606 m2 alapterületű, 1.47 AK értékű, 6. minőségi osztályba sorolt kert és gazdasági épület megnevezésű ingatlan

1/1 arányban az eladó kizárólagos tulajdonát képezik (a továbbiakban: ingatlanok).

Az ingatlanoknak nincs közigazgatási címe, ennek ellenére a vevő azokat megismerte, beazonosította, fekvésükkel és adottságaikkal tisztában van.

2./ Az eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlanok **per-, teher és igénymentesek**, az ingatlanokon nem áll fenn közüzemi díj vagy egyéb tartozás, továbbá harmadik személyt – a jelen szerződésben részletezett elővásárlásra jogosultak körét leszámítva – nem illet meg olyan jog vagy igény, amely a vevőt a tulajdonjog megszerzésében, illetőleg a tulajdonosi jogosítványok zavartalan gyakorlásában akadályozná vagy korlátozná.

Az eladó kijelenti, hogy a lekért tulajdoni lapok a valóságnak megfelelő adatokat, állapotokat tükrözik, nincsen tudomása olyan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő, ill. bejegyezhető jogról vagy tényről, amely a tulajdoni lapokon nincs feltüntetve. Az eladó kijelenti, hogy az ingatlanok jogi határai megegyeznek a műszaki határokkal, szomszédjogi vagy birtokvita nem áll fenn egyiken sem.

III. SZERZÉSI KORLÁTOZÁSOK, ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK, NYILATKOZATOK

3./ A felek tudomással rendelkeznek arról, hogy az ingatlanokat, mint **a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) szerinti** föld tulajdonjogát **a vevő az**

Pletser Nándor Illés Imre dr. Szolnoki Róbert

földtruházási biztonsági okmány

utóbbi jogszabályban meghatározott módon, és mértékben szerezheti csak meg, a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.

4./ A vevő nyilatkozik, hogy **nem földműves, így elővásárlási joggal sem rendelkezik, ennek ellenére a tárgybeli jogügylet nem ütközik az egy hektáros szerzési korlátozásba.**

A vevő nyilatkozik továbbá, hogy a birtokában, illetve tulajdonában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az Fftv. 16. § (1) – (2) bekezdései szerinti földszerzési (300 ha) illetve birtokmaximumot (1200 ha). A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik **részarány-tulajdonnal** sem.

5./ A vevő vállalja, hogy az **Fftv. 13. § (1)** bekezdése alapján a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének; továbbá a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
A vevő kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az utóbbi kötelezettségeket vállalja.

6./ A vevő a **Fftv. 14. § (1) és (2)** bekezdései alapján jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7./ A felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján az ott meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg a tárgybeli ingatlanokra. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szerv gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre a Földforgalmi törvény 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadóak.

8./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni annak érdekében, hogy döntést hozzon a szerződés kifüggesztése tárgyában.

Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője **hirdetményi úton** közli a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultakkal. Az eladó szavatol azért, hogy a jogszabályban foglalt személyeken túl más harmadik személyt elővásárlási jog nem illet meg.

A felek tudomásul veszik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a kifüggesztési idő letelte, a helyi földbizottság megkeresése után, a jogszabályi feltételek fennállása esetén döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, vagy a jóváhagyásának megtagadásáról. A felek tudomásul veszik, hogy a fenti eljárásra figyelemmel a vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséig **akár hat hónap is eltelhet.**

9./ A vevő az ingatlanok tulajdonjogát akkor szerezheti meg, ha a szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben jóváhagyja. Az eljáró ügyvéd kötelezettséget vállal, hogy a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül értesíti a feleket a hatóság döntéséről.

IV. A VÉTELÁR ÉS ANNAK TELJESÍTÉSE

10./ Az eladó eladja, a vevő kizárólagosan – a jelenlegi, megtekintett állapotában, per-, teher- és igénymentesen – megveszi a **Székesfehérvár külterület 020588/279. helyrajzi számú** és

Illés Imre

dr. Szolnoki Róbert

árólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

Székesfehérvár külterület 020588/280. helyrajzi számú ingatlanokat, **fejenként 1/1 arányú** tulajdonjogát a közösen kialkudott mindösszesen **25.750.000,- Ft, azaz huszonötmillió-hétszázötvenezer forint egybefoglalt vételárért.**

Az egybefoglalt vételárat a Fftv. 19. § (5.) bekezdés a.) alpontja alapozza meg, ugyanis azok szomszédosak egymással.

A felek megállapodása szerint az egybefoglalt vételár a következőképp oszlik meg az ingatlanok között:

- 8.000.000,- Ft, azaz nyolcmillió forint a **Székesfehérvár külterület 020588/280.** helyrajzi számú ingatlanra jutó vételárrész, amelyből 5.000.000,- Ft-ot tesz ki a föld, 1.000.000,- Ft-ot az agrotechnikai létesítmény (kút) és 2.000.000,- Ft-ot az épület értéke;
- 17.750.000,- Ft, azaz tizenhétmillió-hétszázötvenezer forint a **Székesfehérvár külterület 020588/279.** helyrajzi számú ingatlanra jutó vételárrész, amelyből 5.000.000,- Ft-ot tesz ki a föld, 1.000.000,- Ft-ot az agrotechnikai létesítmény (kút) és 11.750.000,- Ft-ot az épület értéke.

A vételár ütemezésével kapcsolatban úgy állapodnak meg:

10.1./ A felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő a vételárból **2.570.000,- Ft,** azaz kettőmillió-ötszázhetvenezer forint **I. vételárrészt** jelen szerződés megkötésével egyidejűleg indított banki átutalással fizet meg az eladó részére.

A felek úgy állapodnak meg, hogy az I. vételárrészt **teljes egészében** kifejezetten és kölcsönösen **foglalónak** tekintik a Ptk. következő rendelkezéseinek ismeretében:

„6:185. § [Foglaló]
(1) A másik félnek fizetett pénzt akkor lehet foglalónak tekinteni, ha annak fizetésére a kötelezettségvállalás megerősítéseként kerül sor, és ez a rendeltetés a szerződésből egyértelműen kitűnik.
(2) Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
(3) A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
(4) A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.
(5) A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti."

Eladó kéri a vevőt, hogy a valamennyi vételárrészt a saját nevén, az Banknál vezetett, számú bankszámlájára utalja át. Eladó az utóbbi bankszámlára fizetést a saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti.

Eladó a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy az I. vételárrész összege az azonnali fizetési rendszer útján jóváírást nyert a bankszámláján, amelyről – az általa használt információs csatornák útján - hiteltérdemlően meg tudott győződni.

A felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben harmadik személy, mint elővásárlási jogosult jogszerűen él a jogszabály által létesített elővásárlási jogával és az ő vonatkozásában kerül jóváhagyásra a jelen szerződés, úgy az eladó köteles visszafizetni a teljes vételárat – e harmadik személy tulajdonszerzését jóváhagyó határozat véglegessé válásától számított nyolc napon belül – Illés Imre részére.

Pletser Nándor

Illés Imre

dr. Szolnoki Róbert

földátruházási biztonsági okmány földátruházási biztonsági okmány

10.2./ A felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő az ingatlanok hatósági jóváhagyásától számított 1 (egy) napon belül, köteles megfizetni a vételárból további **23.180.000,- Ft,** azaz huszonhárommillió-egyszáznyolcvanezer forint **II., egyben utolsó vételárrészt** az eladó részére banki átutalással, az eladó 10.1. alpontban megjelölt bankszámlájára.

Illés Imre kizárólag abban az esetben köteles a vételár megfizetésére, amennyiben vele szemben hagyják jóvá a jelen szerződést.

11./ Az eladó tudomásul veszi, hogy kizárólag ő felel a fenti banki adatok helyességéért, illetve azért, hogy a bankszámlára a teljesítés megtörténhet. A teljes vételár eladó részére történő rendelkezésre bocsájtásáról mind az eladó, mint a vevő köteles tájékoztatni az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet. (**vételár teljesítési igazolás**). Az utóbbi nyilatkozat az eladótól elektronikus formában akkor fogadható el szabályszerű értesítésként, ha azt az eladó az ügyvédi azonosítási lapon megadott email címéről küldi az okiratszerkesztő ügyvéd iroda@drszolnoki.com címére.

Amennyiben eladó késlekedik a vételár teljesítési nyilatkozat megtételével, úgy a vevő azt eredeti, a vételár szerződésszerű és visszavonhatatlan megtörténtét igazoló banki okiratokkal pótolhatja.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK; BIRTOKBAADÁS

12./ Az eladó a teljes vételár kiegyenlítéséig **tulajdonjog fenntartással él,** a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot **(bejegyzési engedély) azonban a mai napon az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezi.**

Az ügyvéd az utóbbiakról szabályszerű letéti igazolást állít ki a vevő és az eladó részére.

A felek – az eladó bejegyzési engedélyének benyújtásával egyidejűleg – kérni fogják az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a **Székesfehérvár külterület 020588/279. helyrajzi számú** és a **Székesfehérvár külterület 020588/280. helyrajzi számú ingatlanokról az eladó 1/1 arányú tulajdonjogát** törölje, ezzel egyidejűleg az ingatlanokra **a vevő 1/1 arányú tulajdonjogát adásvétel** jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

13./ A felek úgy állapodnak meg, hogy az eladó az ingatlanokat **legkésőbb a teljes vételár hiánytalan kifizetése napján köteles a vevő birtokába adni.** A vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlanok hasznait, viseli annak költségeit és a kárveszélyt.

A felek a birtokbaadáskor a tárgybeli ingatlanokat közösen megszemlézik, feljegyzik a közmű mérőórák állását, átadásra kerülnek a vevőnek az ingatlanok kulcsai; majd pedig – szükség szerint közösen - eljárnak a közműszolgáltatóknál a közmű mérőórák vevő nevére történő átírása végett.

Az eladó kötelezettséget vállal, hogy a birtokbaadásig felmerült fogyasztás díját, valamint az átíráskor kiállított végszámlán szereplő díjakat közvetlenül a szolgáltatóknak kiegyenlíti.

Az eladó kijelenti, hogy a birtokbaadást követően a szerződés tárgyát képező ingatlanok nem szolgálnak sem az ő, sem harmadik személy bejelentett lakhelyéül, székhelyéül, telephelyéül vagy fióktelepéül.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

14./ A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok ingatlanszerzési és szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

Pletser Nándor

Illés Imre

dr. Szolnoki Róbert

15./ A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját (2x 10.600,- Ft), a tulajdoni lap lekérés díját (2x4.800,- Ft), és a visszterhes vagyonátruházási illetéket (a forgalmi érték 4%-a) viselni köteles.

Az eladó tudomásul veszi az eljáró ügyvéd kioktatását a Szja. tv. 59-64. §-aiban foglaltakról; kijelenti, hogy adóbevallási és esetleges befizetési kötelezettségének önállóan tesz eleget.

16./ A felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 1. § (2) bekezdés b.) pontja alapján (az ingatlanokon évente 4 hónapnál rövidebb használatra szánt épület van) nem kell energetikai tanúsítványt készíteni.

17./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – , valamint a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről 32. § alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. A Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy saját nevükben járnak el. Eljáró ügyvéd, mint adatkezelő tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a megkötendő szerződésben szereplő adataikat kezeli. Az adatkezelés jogszerűsége a GDPR 6. cikk b.) pontja „az adatkezelés olyan szerződés teljesítéséhez szükséges, amelyben az érintett egyik fél, vagy az a szerződés megkötését megelőzően az érintett kérésére történő lépések megtételéhez szükséges;" és a GDPR 6. cikk c.) pontja „az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges;". Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az adatkezelés időtartama jelen szerződés megkötésétől számított 10 év a 2017. évi LXXVIII. törvény az ügyvédi tevékenységről (Üttv.) 53. § (5) bek. alapján. 10 év leteltét követően az adatvédelmi irányelv szerint az adatok törlésre kerülnek.

18./ A felek megbízzák és meghatalmazzák a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, az okiratban foglalt letétkezeléssel, valamint a földhivatal előtti képviseletük ellátásával, tehát a jelen szerződésben foglalt jogok és tények törlésével és bejegyzésével, az okiratok esetleges, Inytv. vhr. 126-127. §-ok szerinti javításával, továbbá a vevők nevében az ún. EB400-as adatlap ONYA rendszeren keresztül történő benyújtásával **dr. Szolnoki Róbert** (8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A. III/5.) ügyvédet, aki az okirat ellenjegyzésével úgy nyilatkozik, hogy a **megbízást és meghatalmazást elfogadja**.

A megbízás kiterjed a földhivatal, mint ingatlan-nyilvántartási hatóság és mint mezőgazdasági igazgatási szerv eljárására, továbbá a jegyző előtti – az elővásárlási joggal kapcsolatos – kifüggesztési eljárásra is. A felek kifejezetten meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy a küldeményeket mind a települési jegyző, mind a mezőgazdasági igazgatási szerv a számára kézbesítse. Az ügyvéd az okirat ellenjegyzésével úgy nyilatkozik, hogy a megbízást és meghatalmazást elfogadja. A felek kérik az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződést akkor nyújtsa be a járási földhivatalhoz, ha annak jóváhagyása megtörtént és rendelkezésre áll a tulajdonjog bejegyzési engedély.

A felek a szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Székesfehérvár, 2026. november 9.

Pletser Nándor
eladó

Illés Imre
vevő

Az okiratot Székesfehérvár, 2026. november 9. napján **ellenjegyzem**:

DR. SZOLNOKI RÓBERT
ügyvéd
mobil: +36-20-339-85-03
email: iroda@drszolnoki.com
kamarai azonosító szám: 36069720
8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A. III/5.

földátruházási biztonsági okmány földátruházási biztonsági okmány

Kizárólag földtulajdont érintő ügyletről irásba foglalásra használható.

DR. SZOLNOKI RÓBERT
ügyvéd
mobil: +36-20-339-85-03
email: iroda@drszolnoki.com
kamarai azonosító szám: 36069720
8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A. III/5.

DR. SZOLNOKI RÓBERT
ügyvéd
mobil: +36-20-339-85-03
email: iroda@drszolnoki.com
kamarai azonosító szám: 36069720
8000 Székesfehérvár, Távirda u. 2/A. III/5.