Iktatószám: 10/390/2026
Kormányzati portálon történő közzététel: 2026. 11. 23
Közlés kezdő napja: 2026. 11. 24
Elfogadó nyilatkozat megtételére vonatkozóan jogvesztő: 2026. 12. 23
Érkezés napja: 2026. 12. 28.

FEJÉR MEGYEI JOGÚ VÁROS Igazgatási Iroda

DR. OROSZ ILONA
egyéni ügyvéd
Iroda: 8000 Székesfehérvár, Mancz János utca 23. 2/2.
E-mail: drorilona@t-online.hu
Tel.: 06/22/379-538, mobil: 06/20/9450-649
Adószám: 58330698-1-27, KASZ: 36066524

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

2026 NOV 18. 9155

mely létrejött egyrészről:

Csege Melinda sz. n. *(szül.: an.: személyi azonosító: adóazonosító jel:) 8000 Székesfehérvár, Sarló utca 25. 9/37. szám alatti lakos, mint eladó - továbbiakban: **eladó** -,*

másrészről:

Kujber Tamás sz. n *(szül.: an.: személyi azonosító: adóazonosító jel: földműves bejegyző határozatszám: , Nemzeti Agrárgazdasági Kamara azonosítója: , 6764 Balástya, Gajgonya tanya 464. szám alatti lakos, mint vevő - továbbiakban: **vevő** -, együtt **szerződő felek** között az alábbi helyen, napon és feltételekkel:*

1) ***Szerződő felek** rögzítik, hogy az Elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből 2026. november 16-án INYER/TULLAP/20261116/25982 ügyazonosító alatt lekért Tulajdonilap – másolat (teljes) tanúsága de **eladó** kifejezett nyilatkozata szerint a **Székesfehérvár külterület 020357/57 hrsz.** alatt nyilvántartott **szántó** művelési ágú, 2 minőségi osztályú, összesen 1018 m2 térmértékű, 4.25 AK értékű ingatlan - továbbiakban: **ingatlan** - kizárólagos ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa **eladó** (Tulajdoni lap II/2.)*

2) ***Eladó** kijelenti, hogy az **ingatlan** tulajdoni lapjának tanúsága szerint a 020357/57 hrsz-ú ingatlan kisajátítás következtében jött létre, a 020357/34 hrsz-ú ingatlan megosztásával a 020357/55 – 020357/56 – 020357/57 – 020357/58 hrsz-ú ingatlanokra (Tulajdoni lap III/1.). **Eladó** kijelenti, hogy az **ingatlan** korábbi tulajdonosa édesanyja, néhai Csege Mihályné volt 8000 Székesfehérvár, Sarló utca 25. 9/37. szám alatti lakos volt, az **ingatlant** tőle törvényes öröklés útján szerezte meg.*

3) ***Eladó** kijelenti, hogy az **ingatlant** vezetékjog terheli az FE-08/MMBO/00346-14/2020. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. A Székesfehérvár Dél alállomás – Székesfehérvár Déli Ipari Zóna megnevezésű, 22 kV-os szabadvezeték és földkábel építésére, a 22 kV-os szabadvezeték hálózat és biztonsági övezete által érintett terület: 579 m2. Jogosult E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt., törzsszám: 10741980, cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13 (Tulajdoni lap III/2.).*

4) ***Eladó** kijelenti, hogy egyebekben az **ingatlan** per-, teher- és igénymentes, valamint azon nincs harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely az **ingatlan** minden tehertől és korlátozástól mentes megszerzését megakadályozná, vagy nehezítené. **Eladó** kijelenti, hogy az **ingatlan** tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs.*

***Eladó** kijelenti, hogy az **ingatlan** nem képezi gazdasági társaság/vállalkozás székhelyét, telephelyét, fióktelepét, illetve központi ügyintézés helyét, illetve az **ingatlant** köztartozás nem terheli. Mindezekért **eladót** teljes körű jogszavatosság terheli.*

*Ugyanakkor az **ingatlant** az Aranykorona Zártkörűen Működő Mezőgazdasági Részvénytársaság (cégjegyzékszám: ékhely: 8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 53., adószám: , statisztikai számjel: 14-07, kamarai tagsági szám: , termelő szervezet nyilvántartási száma: ., igazgatóság elnöke: Mészáros Beatrix, 8086 Felcsút, Fő utca 0311/5 hrsz.) haszonbérlet jogcímén földhaszonbérlőként használja és műveli. A földhasználati lap – részleges tanúsága szerint a haszonbérleti jogviszony kezdete 2008. január 01., lejárati ideje 2028. január 01., a használat időtartama: 20 év (1) nap (7306 nap).*

.....	.....	.....
Csege Melinda	*Kujber Tamás*	*dr. Orosz Ilona*
eladó	*vevő*	*okiratszerkesztő ügyvéd*

5) **Eladó** eladja, **vevő** pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az **ingatlan** egészét a **ingatlan** korábbi tulajdonosának, néhai [redacted] hagyatéki eljárásában 42015/N/277/2024/9 szám alatt dr. Kindl Eszter Györgyi székesfehérvári 1. székhelyű közjegyző által 2024. augusztus 09. napján hozott hagyatékátadó végzésében rögzített 800 000,-Ft érték figyelembevételével a kölcsönösen kialkudott és elfogadott 700 000,-Ft, azaz hétszázezer forint vételárért azzal, hogy az **ingatlan**on annak hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, felépítmény nincs.

6) **Szerződő felek** a vételár megfizetésében akként állapodnak meg, hogy **vevő** a vételárat **eladó**nak a [redacted] vezetett [redacted] számú számlájára utalással fizeti meg, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg. **Eladó** kijelenti, hogy számláján a vételár hiánytalanul jóváírásra került.

7) **Eladó** a vételár teljes összegű kifizetésére figyelemmel, a jelen adásételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását és beleegyezését adja és egyben kéri az illetékes földhivatalt tulajdonjogának az **ingatlan**ról való törléséhez és az egész **ingatlan**ra **vevő** egészhez viszonyított 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez adásvétel jogcímén, melyet **vevő** maga is kér.

Szerződő felek tudomásul vették az okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az eljáró ügyvéd azt követően jogosult és köteles a FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Székesfehérvár) részére kellő példányszámban benyújtani az adásvételi szerződést, miután a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozata a jelen okiratot szerkesztő ügyvédhez megérkezik.

8) **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy **vevő** az **ingatlant** a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának az okiratot szerkesztő ügyvédhez való megérkezését követően, de leghamarabb is 2028. január 02. napján veszi ténylegesen birtokba, tekintettel a jelen adásvételi szerződés 4) és 10) pontjának f) alpontjában foglalt földhaszonbérleti jogviszonyra.

9) **Szerződő felek** nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező **ingatlan** „ A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – továbbiakban: Fftv. – 5.§ 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld, tekintettel arra, hogy szántó művelési ágban van nyilvántartva, ezért az Fftv. szabályait kell az **ingatlan** vonatkozásában alkalmazni.

10) **Vevő** - figyelemmel a 9) pontban foglaltakra - az **ingatlan** megszerzésével kapcsolatban az alábbi nyilatkozatot teszi:

a) **földművesnek minősülő** belföldi természetes személy és a tulajdonszerzése nem ütközik a Fftv. 16. § (1) bekezdésében megjelölt korlátozásokba, ugyanis a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával az **ingatlan**nal együtt sem haladja meg a 300 hektárt (**földszerzési maximum**).

b) birtokában álló föld területnagysága a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1200 hektárt (Fftv. 16. § (2) bekezdés); (**birtokmaximum**).

c) vállalja, hogy a jelen adásvételi szerződés 4) pontjában és a 10) pontjának f) alpontjában hivatkozott haszonbérleti szerződés (**földhasználati jogviszony**) **időtartamát nem hosszabbítja** meg, és annak megszűnését követő időre 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 más célra nem hasznosítja (Fftv. 13. § (1) és (4) bekezdés);

d) kijelenti, 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**) (Fftv. 14. § (1) bekezdés);

e) kijelenti továbbá, hogy a **szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött** (Fftv. 14. § (2) bekezdés);

f) kinyilatkozza, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet a jelen adásvételi szerződés 4) pontjában rögzített földhasználati szerződés (föld haszonbérleti szerződés) érinti, melynek

.....	.....	.....
Csege Melinda	*Kujber Tamás*	*dr. Orosz Ilona*
eladó	*vevő*	*okiratszerkesztő ügyvéd*

kezdete 2008. január 01., lejárata 2028. január 01. (használat időtartama: 20 év 1 nap (7306 nap), éves haszonbérleti díj mértéke 40 kg/AK étkezési búza, a Budapesti Árutőzsdén július hónap tőzsdenapjain közzétett augusztus hóra vonatkozó tőzsdei elszámoló árak átlagának megfelelő összeg (Fftv. 15/A. §);

g) *megértette és elfogadja, hogy semmis a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló olyan szerződés, amely a Fftv-vel megállapított szerzési korlátozásba, tilalomba ütközik. Tudomásul veszi, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés vagy szerződési kikötés semmissége esetén az egész szerződés érvénytelen.*

Ezt a szabályt akkor is alkalmazni kell, ha ***szerződő felek*** *az említett szerződéssel vagy szerződési kikötéssel a tulajdonjog megszerzésének hatályát kötötték valamely feltétel, illetve jövőbeli időpont bekövetkezéséhez vagy egyikük, illetve harmadik személy jognyilatkozatához (Fftv. 60. § (1) és (3) bekezdés);*

h) *kinyilatkozza, hogy az* ***ingatlant*** *az adásvételi szerződés alapján, földművesként adásvétel jogcímén szerzi meg, azonban sem az Fftv-ben, sem más jogszabályban, sem szerződésben meghatározott* ***elővásárlási joggal nem rendelkezik.***

i) *kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló CXLI. tv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a szerint* ***részaránytulajdonnal nem rendelkezik.***

11) ***Szerződő felek*** *kijelentik, megértették a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az Fftv. 21. § (1) bekezdése alapján föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.*

Ha előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A hirdetményi úton történő közzététel 30 napos.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 17. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az adásvételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése érdekében a szerződést négy eredeti példányban kell benyújtani a mezőgazdasági igazgatási szervhez, amelyek közül egy példánynak A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 1. § - 2. § -aiban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (biztonsági okmány) kiállítottnak kell lennie.

12) ***Szerződő felek*** *tudomással bírnak arról is, hogy az Fftv. II. fejezetének 6. - 7. alcímeiben foglaltak alapján a jelen adásvételi szerződés érvényességéhez a jelen szerződés hirdetményi úton történő közlése, a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozata, valamint a helyi földbizottság jóváhagyása is szükséges*

13) ***Szerződő felek*** *megértették, amennyiben az elővásárlásra jogosultak részére nyilatkozattételre nyitva álló határidő alatt a vétel tárgyát képező* ***ingatlanra*** *elővásárlásra jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az* ***eladó*** *között jön létre az* ***ingatlanra*** *vonatkozóan.*

14) ***Szerződő felek*** *tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésével felmerülő költségek közül az E-hiteles tulajdoni lap (4 800,-Ft) és a földhasználati lap (1 000,-Ft) költségét* ***eladó*** *viseli, míg az igazgatási szolgáltatási (10 600,-Ft) díj, ügyvédi munkadíj, visszterhes vagyonátruházási illeték viselése* ***vevő*** *terhe, és az Ő kötelezettsége kezdeményezni a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást.*

15) ***Szerződő felek*** *kijelentik, hogy magyar nyelven írni, olvasni és beszélni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek sem tulajdonszerzési, sem ügyleti képessége korlátozva, illetve kizárva nincs.*

.....	.....	.....
Csege Melinda	*Kujber Tamás*	*dr. Orosz Ilona*
eladó	*vevő*	*okiratszerkesztő ügyvéd*

16) ***Szerződő felek*** *megértették az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jövedelemadó-, és a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségről szóló jogszabályok kioktatásáról.*

17) ***Vevő*** *a visszterhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség körében akként nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglalt illetékmentességgel élni kíván, azaz mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;*

18) *Eljáró ügyvéd tájékoztatja* ***szerződő feleket****, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban:* ***Pmt.****) - alapján azonosítási kötelezettség terheli* ***eladó*** *és* ***vevő*** *adatai tekintetében.* ***Szerződő felek*** *adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, adatszolgáltatásuk és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat alapján.* ***Szerződő felek*** *a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen jogügyletben saját nevükben járnak el.* ***Szerződő felek*** *jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat a megbízás keretében kezelje.* ***Szerződő felek*** *kijelentik, hogy nem közszereplők.*

19) ***Szerződő felek*** *megállapodnak abban, amennyiben jelen adásvételi szerződés teljesítése bármely földhivatali hiánypótlás elmulasztása következtében hiúsul meg, úgy a meghiúsulásért az a szerződő fél a felelős, akinek érdekkörében a hiányzó adatot vagy okiratot szolgáltatni kellett volna, de felhívás ellenére ezt nem vagy késedelmesen tette meg.*

Szerződő felek *kifejezetten megállapodnak abban, hogy e körben egymással teljes mértékben együttműködnek, és az esetleges földhivatali hiánypótlás teljesítéséhez szükséges jognyilatkozatokat haladéktalanul megteszik.*

20) ***Szerződő felek*** *megbízzák és meghatalmazzák dr. Orosz Ilona egyéni ügyvédet a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, annak ellenjegyzésével, valamint az érintett hatóságok előtti eljárásban való teljes körű képviseletükkel azzal, hogy a megbízás/meghatalmazás a* ***vevő*** *tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésig tart. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást a jelen adásvételi szerződés aláírásával is elfogadja.*

Szerződő felek *a jelen adásvételi szerződést - mely 9 eredeti példányban készült, melyből 1 db példány a 47/2014. (II. 26.) Kormány rendeletben meghatározott biztonsági okmányon szerkesztett - annak az okiratot szerkesztő ügyvéd általi felolvasása és elmagyarázása után, mint akaratukkal és szándékukkal mindenben megegyezőt, egymás jelenlétében, jóváhagyólag, saját kezűleg írták alá azzal, hogy az aláírással elismerik, hogy 1-1 példányt, a nem biztonsági okmányon szerkesztett példányokból átvettek, és amelyet ügyvédi tényvázlatnak is elfogadnak, tekintettel arra, hogy az a személyes nyilatkozatukat is tartalmazza és egyebet a szerződésben előadni nem kívántak.*

Székesfehérvár, 2026. november 17.

dr. Orosz Ilona
ügyvéd
8000 Székesfehérvár
Mancz János utca 23. 2/2
Tel: 0622/379-538 M.: 0620/945-0649
Adószám: 58330698-1-27

.....	.....
Csege Melinda	***Kujber Tamás***
eladó	***vevő***

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Székesfehérváron, 2026. november 17-én:

dr. Orosz Ilona
ügyvéd
8000 Székesfehérvár
Mancz János utca 23. 2/2
Tel: 0622/379-538 M.: 0620/945-0649
Adószám: 58330698-1-27