Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatal Főosztály
Földmérési Osztály
Iktatás dátuma: 2026 NOV 23.
Iktatószám: 11450

Dr. Vörös Zsolt
ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207.
Mobil: [redacted] 277-5716
Irodaszám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Kovács Attila** (szül. neve: [redacted] szül. [redacted] személyi azonosító: [redacted] szig. sz.: [redacted] Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] magyar állampolgár) 8136 Lajoskomárom, Rákóczi u. 15. szám alatti lakos mint eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrészről **Juhász Csaba** [szül. neve: [redacted], személyi azonosító: [redacted], szlovák útlevél száma [redacted] Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: [redacted] földműves bejegyző határozat: [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] szlovák állampolgár] 8136 Lajoskomárom, Fülöp-hegy Közép Dűlő utca 3420. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1. a.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 3709 hrsz-ú** 2496 m^2 alapterületű, 7.57 AK értékű, „kert, szőlő, kert" művelési ágú **zártkerti** ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.
Az ingatlan bejegyzett földhasználója az Eladó tulajdonosi földhasználat jogcímén 2021.06.27. óta. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 09:36:22
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

b.) Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 3710 hrsz-ú** 2367 m^2 alapterületű, 7.13 AK értékű, „kert, szőlő, kert" művelési ágú **zártkerti** ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.
Az ingatlan bejegyzett földhasználója az Eladó saját tulajdon jogcímén 2015.08.01. óta. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

2. Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig ismert és alaposan megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott **1.000.000,- Ft**, azaz Egymillió forint **egybefoglalt vételár** fejében.

Az egybefoglalt vételárból az 1. a.) pontban körülírt ingatlan vételára 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint.

Felek nyilatkoznak, hogy az 1. a.) pontban megjelölt ingatlanon egyebekben ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.

Az egybefoglalt vételárból az 1. b.) pontban körülírt ingatlan vételára 500.000,- Ft, azaz Ötszázezer forint.

Felek nyilatkoznak, hogy az 1. b.) pontban megjelölt ingatlanon egyebekben ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nem áll.

Az 1. a.) pontban megjelölt ingatlan vételárából a kert 250.000,- Ft értéket képvisel, míg a szőlő ugyancsak 250.000,- Ft értéket képvisel.

Az 1. b.) pontban megjelölt ingatlan vételárából a kert 250.000,- Ft értéket képvisel, míg a szőlő ugyancsak 250.000,- Ft értéket képvisel.

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
egyéni ügyvéd
8000 Szé[redacted]kárvár, Budai út 9-11. 2/207.
[redacted]6 70/ 277-5716
[redacted]ajstromszám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 19.§ (5) bek. a.) pontja alapján nincs akadálya az ingatlanok egybefoglalt vételár ellenében történő értékesítésének, ugyanis a földek egymással szomszédosak.

3. Vevő a 2. pontban megjelölt összesen 1.000.000,- Ft (Egymillió forint) egybefoglalt vételárat legkésőbb jelen szerződésnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv 5. pont szerinti, jelen szerződés Vevőjével történő jóváhagyását, azaz a jóváhagyó határozatnak a jogi képviselő általi kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére egyösszegben az alábbi bankszámla javára történő átutalással:

Kovács Attiláné:[redacted]

Eladó a fenti bankszámlára történő átutalást a saját kezéhez történő teljesítésként elfogadja.

Eladó a tulajdonjoga átruházását, illetve a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) 4 (négy) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 8. pontban meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik azzal a rendeltetéssel, hogy a teljes vételár kiegyenlítését követően az eljáró ügyvéd köteles 2 (kettő) eredeti és 1 (másolati) másolati (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár maradéktalan megfizetésének tényéről a teljes vételár fenti bankszámlán történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti elektronikus levélben az okiratszerkesztő ügyvédet (ügyvéd e-mail címe: voroszsolt1981@gmail.com).

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevő is jogosult hitelt érdemlően igazolni eljáró ügyvéd felé az eladói értesítés elmaradása esetén az utalást teljesítő bank eredeti, cégszerűen aláírt igazolásával, mely bizonyítja, hogy az Eladó e pontban teljesítési helyként megjelölt bankszámlái javára a teljes vételár teljesítése megtörtént. Eljáró ügyvéd a Vevő általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására.

4. Az Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokat hátralékos köztartozás vagy egyéb tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jog kivételével – nem áll fenn, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná vagy lehetetlenítené.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevő az 1. pontban körülírt ingatlan **birtokába** a teljes vételár megfizetésének napján jogosult lépni. A Vevő a birtokbavételtől köteles viselni az ingatlanok terheit, illetve a kárveszélyt, és jogosult élvezni azok hasznait.

Az Eladó az 1. pontban körülírt ingatlanok per-, igény- és tehermentes átruházásáért – az 5. pontban hivatkozott törvényes elővásárlási jog és az 1. pontban hivatkozott vezetékjog kivételével – teljes körű jogszavatosságot vállal.

5. Vevő kijelenti, hogy tagállami állampolgár és a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 16.§-ában foglalt szerzési korlátozásokba.
Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 5.§ 7. pontja szerint földművesnek minősül (bejegyző határozat: 520003/2026.01.19.).

./.

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
egyéni ügyvéd
8000 Székesfehérvár, [illegible]ai út 9-11. 2/207.
Mobil: [illegible]-5716
Kamarai [illegible]m: 470.
Adószám: [illegible]91-1-27
Bank: 11600006-[illegible]000000-75710615

Vevő vállalja, hogy a vétel tárgyát képező 1. pontban körülírt ingatlan 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.

Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

Vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 18-20.§-aiban foglalt elővásárlási jogokról.

Az Eladóknak jelen adásvételi szerződést – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

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 Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező papíralapú okmányon (biztonsági okmány) kiállítottnak kell lennie.

Az adásvételi szerződéshez csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat, kivéve, amelyet közhiteles nyilvántartásnak tartalmaznia kell.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján – az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy – a Földforgalmi tv. 20. §-ában foglalt esetek kivételével – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ában foglalt esetek kivételével – 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 mezőgazdasági igazgatási szerv a fenti döntését közli az eladókkal, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző – a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

./.

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
[redacted]ügyvéd
8000 Szé[redacted]út 9-11. 2/207.
[redacted]-5716
Kamarai fajstromszám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg.

A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

Eladók kijelentik, hogy megállapodáson, illetve a hegyközségekről szóló 2012. évi CCXIX. törvény kivételével más törvényen alapuló elővásárlásra jogosult nincs az 1. pontban körülírt ingatlan vonatkozásában.

Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult – ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot – a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a fenti határidőn belül és a fentiek szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult tesz elfogadó jognyilatkozatot, akkor ők az adásvételi szerződést jelen szerződés Vevőjével tartják fenn.

Vevő kijelenti, hogy őt az 1. pontban körülírt ingatlanokra nem illeti meg elővásárlási jog.

Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen szerződés **érvényességi és hatályossági feltétele**, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve az átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

6. Felek, így az Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokra 1/1 arányban a tulajdonjog a Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén – a bejegyzési engedély földhivatali benyújtását követően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Eladó a vételár teljes kifizetéséig **tulajdonjogát fenntartja**.

./.

[redacted]

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
egyéni ügyvéd
8000 Székes[illegible]dai út 9-11. 2/207.
Mo[illegible]77-5716
Ka[illegible]szám: 470.
A[illegible]38391-1-27
Bank: 11[illegible]00000000-75710615

Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokra a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósági [Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (7000 Sárbogárd, Hősök tere 17.)] benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

7. Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog-változással járó valamennyi költség a Vevőt terheli.

Vevő kijelenti, hogy jelen tulajdonszerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26.§ (1) bek. p.) pontja alapján mentes a vagyonszerzési illeték alól, ugyanis 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.

Az Eladó a személyi jövedelemadó törvény jelen jogügyletre irányadó szabályairól tudomással bír.
Eladó kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képességében korlátozva nincsen.
Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes szlovák állampolgár, szerződéskötési képességében korlátozva nincsen.

8. Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ill. a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása iránti, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre, továbbá a vagyonszerzés NAV részére történő bejelentésére és az ügyben érintett valamennyi hatóság [jegyző, Fejér Megyei Kormányhivatal, Agrárkamara, stb., kivéve: NAV] előtti képviseletükre megbízást adtak dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvédnek (8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207. szám). A jelen meghatalmazás kiterjed arra, hogy az ügyvéd az ingatlan, vagy az azzal kapcsolatos jog megszerzését bejelentse illetékkiszabásra a NAV részére, de az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviseletre azonban nem. A fenti megbízást az ügyvéd elfogadta.

Szerződő felek, valamint az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az eljáró ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket és képviselőiket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a személyazonosságukat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a vonatkozó jogszabálynak megfelelően az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket és képviselőiket az ellenőrzés kötelező voltáról, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Felek kijelentik, hogy teljeskörű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról [Ptk., Szjatv., Itv., 2021. évi C. tv., stb.]. Jelen szerződést ennek alapján a felek egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

./.

Jelen adásvételi szerződés egymással szószerint megegyező 7 (hét) példányban készült, melyet Szerződő felek annak elolvasása és értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 1 eredeti példányát a mai napon átvették.

Lajoskomárom, 2026. november 20.

[redacted]

Kovács Attila
eladó

[redacted]

Juhász Csaba
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Lajoskomárom, 2026. november 20.
Dr. Vörös Zsolt egyéni ügyvéd, lajstromszám: 470.
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2. em. 207.
(Székesfehérvári Ügyvédi Kamara)
Kamarai Azonosító Szám: 36071522

[redacted]