Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatal Főosztály
Földhivatal Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 23.
Iktatószám: 11523

[redacted]
8 Sz... út 9-11. 2/207.
...-5716
K... szám: 470.
A... 53038391-1-27
Ba... 00006-00000000-75710615

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Paál József Miklós** (szül. neve: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) 8154 Polgárdi, Erkel F. u. 11. szám alatti lakos mint eladó (továbbiakban: **Eladó**),

másrészről **Zomi Tímea** (szül. neve: [redacted], szig. szám: [redacted] lakcímig. sz.: [redacted] magyar állampolgár, Magyar Agrár-, Elelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító szám: nincs, földműves bejegyző határozat: nincs) 8136 Lajoskomárom, Fülöp-hegy Keleti sor u. 3601. szám alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: **Vevő**) között a mai napon, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Lajoskomárom 3616 hrsz-ú** 2262 m^2 alapterületű, 6.64 AK értékű, „kert és gazdasági épület, szőlő" művelési ágú **zártkerti** ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan tehermentes.

Az ingatlannak bejegyzett földhasználója nincs. Az ingatlant hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.24. 11:51:27
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

2. Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig ismert és alaposan megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlant a kölcsönösen kialkudott **12.000.000,- Ft**, azaz Tizenkettőmillió forint **vételár** fejében.
A vételárából a gazdasági épület 11.000.000,- Ft értéket, a szőlő 500.000,- Ft, míg a kert ugyancsak 500.000,- Ft értéket képvisel.

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

3. a.) A Vevő a 12.000.000,- Ft vételárból jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyösszegben átutal *Paál József Nándor* MBH Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlája javára **1.200.000,- Ft**, azaz Egymillió-kettőszázezer forint **foglalót**.

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

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a foglaló jogi természetéről, azaz:
Amennyiben jelen szerződés teljesül, a foglaló a vételár összegébe beszámít. Ha jelen szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.
A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kártérítés összege a foglaló összegével csökken. A túlzott mértékű foglaló összegét a kötelezett kérelmére a bíróság mérsékelheti.

Eladó a foglaló hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismeri és megerősíti.

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
egyéni ügyvéd
8000 Székesfehérvár
Mobil:
Kamarai
Adószám
Bank: 116000

Az Eladó vállalja, hogy az 5. pontban hivatkozott hatósági határozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül egyösszegben kamatmentesen visszautalja a Vevőnek a 3. a.) pontban megjelölt 1.200.000,- Ft foglalót abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyást megtagadja vagy ha az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában harmadik személy sikeresen elővásárlási jogot gyakorol. [A hatósági jóváhagyás megtagadását vagy harmadik személy sikeres elővásárlási jog gyakorlását a felek a foglaló szempontjából nem tekintik a Vevőnek felróható körülménynek, így az Eladó hatósági jóváhagyás megtagadása vagy harmadik személy sikeres elővásárlási jog gyakorlása esetén is visszafizeti a 3. a.) pontban megjelölt foglaló egyszeres összegét.]

b.) Vevő a 2. pontban megjelölt vételárból fennmaradt **10.800.000,- Ft**, azaz Tízmillió-nyolcszázezer forint **vételár-hátralékot** 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 *Paál József Nándor* MBH Banknál vezetett **50420238-10003853** számú bankszámlája javára történő átutalással.

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

Eladó a tulajdonjoga átruházását, és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát (**bejegyzési engedély**) 3 (három) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a 9. pontban meghatalmazott ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 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 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 bankszámlája javára a 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.

./.

[redacted]olt
[redacted]
8000 Széke[redacted] út 9-11. 2/207.
Mobil: [redacted]Z-5716
Kamarai la[redacted]szám: 470.
Adószám: 53038391-1-27
Bank: 11600006-00000000-75710615

5. Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy, és a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzésük és haszonélvezeti jog szerzésük nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 10.§ (2) bekezdésében foglalt szerzési korlátozásba.

Vevő, mint földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

Vevő vállalja, hogy a vétel tárgyát képező, 1. pontban megjelölt 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 ellenszolgáltatásuknak 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. §-ban 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.

./.

[redacted]

[redacted]

Dr. Vörös Zsolt
egyéni ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Budai út 9-11. 2/207.
Mob[redacted]
Kamá[redacted]ajstro[redacted]
Adósz[redacted]
Bank: 116000[redacted]710615

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor – a Földforgalmi tv. 20. §-ban 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.

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.

Vevő kijelenti, hogy őt az 1. pontban körülírt ingatlanra a Földforgalmi törvény alapján 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 ingatlanra 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**.
Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra 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 és illeték a Vevőt terheli.
Az Eladó a személyi jövedelemadó törvény jelen jogügyletre irányadó szabályairól tudomással bír.
Felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

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]

.....
Paál József Miklós
eladó

[redacted]

.....
Zomi Tímea
vevő

Készítettem és **ellenjegyzem**:
Lajoskomárom, 2026. november 20.
Kamarai Azonosító Szám: 36071522

[redacted]