A közzététel napja: 2026. 11. 25.
Nyilatkozattételi határidő kezdő napja: 2026. 11. 26.
Nyilatkozattételi határidő vége: 2026. 12. 25.
Ez a határidő jogvesztő.
A levétel napja: 2026. 12. 28.
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal 13 Jegyző

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály
Iktatás dátuma: 2025 NOV 23. Iktatószám: 11398

Dr. Locsmándi Judit ügyvéd
8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A I/1.
Tel.:+36/20-43-54-304
e-mail:judit@drlocsmandi.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I./ Szerződő felek:

Amely létrejött egyrészről
Lénárt István sz. (születési hely, idő: ., anyja neve: ., személyigazolvány szám: , lakcímkártya szám: , személyi szám: , adóazonosító jel:) 8089 Vértesacsa, Fő utca 93. szám alatti lakos, továbbiakban, mint **Eladó**, másrészről
Márkosi József sz. (születési hely, idő: Székesfehérvár, nyja neve: , személyigazolvány száma: , adóazonosító jel: lakcímkártya száma: , személyi szám:) 8089 Vértesacsa Fő út 110/B szám alatti lakos, továbbiakban, mint **Vevő** között az alábbi napon és helyen, a következő tartalommal és feltételek mellett:

II./ Az adásvétel tárgya

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Bicske) ingatlan-nyilvántartása tanúsága szerint Eladó 1/1 tulajdoni hányadában van a **Vértesacsa 0125/10 hrsz. alatt** nyilvántartott, 4324 m2 alapterületű, 9,38 Ak értékű, szántó megjelölésű (4.min.o.) külterületi ingatlan, mely természetben 8089 Vértesacsa, 0125/10 hrsz. alatt található (tulajdonjogot bejegyző határozat száma: 38662/2/2011.12.16).
Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 2026. november hó 20. napján lehívott hiteles tulajdoni lap-másolat tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek.
A 2025. július 1. napjával hatályba lépett helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása ellenére az ingatlan fekvése szerinti a települési önkormányzat meghatározott jogvédelmi eszközök rendeleti úton történő bevezetéséről nem rendelkezett jelen szerződés aláírásának a napjáig.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan egészét terheli a MOL Downstream Zrt. javára bejegyzett bányászati célú szolgalom.
Szerződő felek rögzítik, és Eladó szavatosságot vállal, hogy a tulajdonába álló, az 1./ pontban megjelölt ingatlan a fentieken túlmenően **per-, teher- és igénymentes**. Egyúttal Eladó kötelezi magát arra, hogy a jelen szerződés Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály általi érkeztetéséig az ingatlant nem idegeníti el és semmilyen jogcímen nem terheli meg.
Eladó továbbá kijelenti, hogy az ingatlan felett korlátlanul rendelkezik, az ingatlan-nyilvántartáson kívül nem áll fenn olyan tény vagy körülmény az ingatlannal kapcsolatban, mely az ingatlan Vevő általi zavartalan használatát akadályozná, illetve nem áll bírói zár alatt és nem is képezi hatósági igénybevétel tárgyát, arra harmadik személynek jogos igénye nincs.
Eladó ezúton szavatolja, hogy ezen pontban tett nyilatkozatainak megfelelő állapotot a vételár kifizetéséig, illetve az ingatlan birtokátruházásának napjáig fenntartja.

III./ Adásvétel

3./ Eladó eladja Vevő megveszi – általa ismert és megtekintett állapotban, az összes illetékes hatóság hozzájárulása, valamint minden szükséges engedély megléte esetén - az 1./ pontban írt **Vértesacsa 0125/10 hrsz. alatti** külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát per-, teher-, igény- és szolgalommentesen a kölcsönösen kialkudott **2.000.000,-Ft. azaz kétmillió forint vételáron.**

Eladó:	Vevő:	Ügyvéd:
Lénárt István	Márkosi József	Dr. Locsmándi Judit

Szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő tulajdonszerzésének jogcíme adásvétel.**
Szerződő felek kijelentik, hogy a Polgári Törvénykönyv 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind a Vevő, mind az Eladó feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.
Vevő megtekintett állapotban vásárolja meg az ingatlant. Kijelenti, hogy tisztában van a „megtekintett állapot" jogi következményeivel. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy nincs olyan rejtett hibáról tudomása, melyet általános tájékoztatási kötelezettsége körében Vevő tudomására kellene hoznia.

4./ Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény jelen szerződést érintő rendelkezéseiről.

IV./ Nyilatkozatok

5./ Vevő ezúton kijelenti, hogy **belföldi természetes személy**, így törvényi lehetősége meg van jelen szerződésben rögzített termőföld megszerzésére.
Továbbá kijelenti, hogy jelen okiratban rögzített termőfölddel kapcsolatban **elővásárlási joga van, miszerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszéd.**
Vevő továbbá kijelenti, hogy földművesnek minősül.
Földműves nyilvántartásba vétel: 550028/2020.07.17

Vevő kijelenti, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogával élni kíván a 2013. évi CXXII törvény (Földforgalmi törvény) 18. § (1) bekezdés c.) pontja alapján, miszerint:
18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

10. helyben lakó szomszéd:
a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy
b) akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amely szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő, az életvitelszerű lakáshasználatának helye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel.

Vevő tulajdonában áll: Vértesacsa 0125/11 hrsz.

6./ Vevő ezúton kijelenti, hogy a hatályos földtörvény rendelkezéseiben foglalt termőföldre vonatkozó tulajdonszerzési korlátozás alá a jelen okiratban megjelölt termőföld 4/5 tulajdoni hányadának megszerzésével nem esik, azaz, hogy **a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 hektárt.**
Vevő ezúton kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

7./ Vevő ezúton vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maguk 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 továbbá vállalják a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése alapján – miszerint ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek

Eladó:
Lénárt István

V /ő

Ügyvéd:
Dr. Locsmándi Judit

kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja – **az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és 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.**

8./ Vevő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

V./ A vételár kiegyenlítése

9./ Szerződő felek rögzítik, hogy **Vevő jelen szerződésben megjelölt vételár egészét átutalással megfizette Eladó részére, Eladó által megadott, Eladó nevén az MBH banknál vezetett bankszámlaszámra, mely összeg hiánytalan megfizetését Eladó jelen okirat aláírásával elismeri.**
Közlemény: Vértesacsa 0125/10 hrsz. vételár

Eladó kijelenti, hogy amennyiben Vevővel azonos helyen álló elővásárlási jog jogosulttól elfogadó nyilatkozat érkezik, úgy az adásvételi szerződést jelen szerződésben megjelölt Vevővel köti meg.

VI./ Birtokbalépés

10./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő az ingatlan birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, azt követően viseli az ingatlannal járó terheket, szedi hasznait.

VII./ Egyéb rendelkezések

11./ Szerződő felek egyező akaratnyilvánítással kérik az ingatlan-nyilvántartást, és **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését, hozzájárulását adja, hogy Vevő javára a vétel tárgyát képező Vértesacsa 125/10 hrsz. alatti külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányad vonatkozásában Vevő tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén jegyezze be** az ingatlan tulajdoni lapjára, azzal, hogy az Eladó fennálló tulajdonjogát egyidejűleg törölje.

12./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincs, jelen jogügylet megkötésének velük szemben akadálya nincs.
Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, azokat a megbízás teljesítése keretében kezelje és vonatkozásukban az ügyfél-azonosítást elvégezze. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a megbízókat, hogy a személyes adataikat a jelen szerződésben rögzített megbízás, mint szerződés jogcímén kezeli.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.

Eladó:
Lénárt István

Vevő:

Ügyvéd:
Dr. Locsmándi Judit

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban Pmt.) és az Ügyvédi Kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a Szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretei között megőrizni. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy Szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírt esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat.

13./ Vevő kioktatást nyer a jogügylet kapcsán őt terhelő visszterhes vagyonátruházási illetékkötelezettségről, továbbá a földhivatal előtti eljárás igazgatási díjvonzatáról.

Eladó kioktatást nyer arra nézve, hogy őt az Szja tv. alapján adóbejelentési és fizetési kötelezettség terhelheti és kijelenti, hogy ennek személyesen kíván eleget tenni. Eladó kioktatást nyer az Szja. Tv. 59-63-§.-ban írt részletszabályokról.

14./ Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. adásvételre, a földforgalmi törvényről szól 2013. évi CXXII tv., a termőföld kijátszását megakadályozásáról szóló 2014. évi VII. tv., a földműves nyilvántartásról szóló 38/2014. Kormányrendelet, a biztonsági papírról szóló 47/2014. Kormányrendelet, a hirdetményi közlésről szóló 474/2013. Kormányrendelet, a mg szakirányú képzettségről szóló 504/2013. Kormányrendelet, valamint a a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

15./ Felek jelen szerződés elkészítésével, továbbá esetlegesen, úgy hatóságok, mint egyéb hivatalok és intézmények előtti ügyintézéssel az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel, a Dr. Locsmándi Judit ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A.I/1.) bízzák meg. Jelen ügyvédi meghatalmazás az adó- és illetékfizetéssel kapcsolatos eljárásra nem terjed ki.
A meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek tudomásul veszik ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyvéd adó- és számviteli ügyekben eljárást és felelősséget nem vállal. Felek jelen szerződésben foglaltakkal mindenben egyetértenek, azt kérik egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

16./ Jelen szerződés 4 oldalból és 16 pontból áll, 8 eredeti (egy biztonsági okirattal) példányban készült.
Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
A Felek a jelen Szerződést annak elolvasását követően aláírták, és abból egy-egy eredeti, aláírt és ügyvéd által ellenjegyzett példányt átvettek.
Kelt Székesfehérvár, 2026. november hó 20. napján

Lénárt István Eladó **Márkosi József Vevő**

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Kelt Székesfehérvár, 2026. november hó 20. napján
Dr. Locsmándi Judit ügyvéd, 8000 Székesfehérvár, Rákóczi u. 37/A I/1.
Székesfehérvári Ügyvédi Kamara (482), KASZ 36064631