Közzététel napja 2026. 11. 25.
1/3540/2026
Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.
Elővásárlási nyilatkozattételi idő kezdete
2026. 11. 26. és vége 2026. 12. 28.
Ez a határidő jogvesztő.

A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

2026 NOV 11 6042

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
- **Skoglund Petra** (szül. neve: , an.: , szül.: személyi száma: , adóazonosító: szig. száma: 1077 Budapest, Király utca 93. 3/29. emelet szám alatti lakos, mint eladó (továbbiakban: **Eladó**), másrészről
- **Molnár Pál** (szül. neve: , an.: szül.: személyi száma: , adóazonosító: , szig. száma: külföldi lakcíme: Svájc, 8185 Winkel, IM CHLILALTEN STR. 5., tartózkodási helye: 8060 Mór, Hársfa utca 11., AK az.: S806000415229), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**), között a mai napon, az alulírott helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi
a.) a **móri 0224/8 hrsz-ú**, 9972 m^2 alapterületű, szőlő megnevezésű, 86.66 AK értékű zártkerti ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant bányaszolgalmi jog terheli (jogosultja: Kerületi Bányaműszaki Felügyelőség, 2800, Tatabánya, Liget Sor 1.)
A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan egyebekben tehermentes.
b.) a **móri 0224/9 hrsz-ú**, 11560 m^2 alapterületű, szőlő megnevezésű, 100.46 AK értékű zártkerti ingatlan. A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlant bányaszolgalmi jog terheli (jogosultja: Kerületi Bányaműszaki Felügyelőség, 2800, Tatabánya, Liget Sor 1.)
A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan egyebekben tehermentes.

2. Az Eladó ezennel eladja, a Vevő pedig az általa ismert és megtekintett állapotban, megvásárolja az 1. pontban részletezett ingatlanokat a kölcsönösen kialkudott **9.689.400.- Ft**, azaz Kilencmillió-hatszáznyolcvankilencezer-négyszáz forint egybefoglalt **vételár** ellenében.
Felek rögzítik, hogy a 1. a.) és b.) pontban körülírt termőföldek egybefoglalt vételárát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 19. § (5) bek. a) pontja alapján határozták meg, tekintettel arra, hogy e földek egymással szomszédosak.
Felek a Földforgalmi tv. 8/A.§ (4) bek. alapján az egybefoglalt vételáron eladott termőföldek ellenértékét külön-külön is feltüntetik, az alábbiak szerint:
- 1. a.) pontban körülírt ingatlan ellenértéke 4.487.400.- Ft, azaz Négymillió-négyszáznyolcanhétezer-négyszáz forint,
- 1. b.) pontban körülírt ingatlan ellenértéke 5.202.000.- Ft, azaz Ötmillió-kétszázkétezer forint.

Felek a vételáron belül az 1. a.) pontban körülírt ingatlanon található ültetvény értékét 997.200, -Ft, azaz Kilencszázkilencvenhétezer-kétszáz forint összegben, az 1. b.) pontban körülírt ingatlanon található ültetvény értékét 1.156.000, -Ft, azaz Egymillió-egyszázötvenhatezer forint összegben határozzák meg.
Eladó kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanokon található szőlőültetvényeket teljes egészében a Varga Máté (születési név: Varga Máté, an.: Giczi Mária, szül.: Mór, 1982.08.01., személyi száma: 1 820801 5092, adóazonosító: 8422151812, szig. száma: 279287KE) 8060 Mór, Pince utca 32. szám alatti lakos, mint földhaszonbérlő telepítette, az ültetvény a földhaszonbérlő könyveiben van nyilvántartva, így a haszonbérleti szerződés megszüntetése során az ültetvény értékével a mindenkori tulajdonosnak, mint haszonbérbeadónak elszámolási kötelezettsége áll fenn a haszonbérlővel.

.....	.....	.....
Skoglund Petra	Molnár Pál	dr. Istvánfalvi Dávid
eladó	vevő	ügyvéd

földátruházási biztonsági okmány

Mindezek alapján az ültetvények 2. pontban meghatározott ellenértékét, a 2.153.200, -Ft-ot, azaz Kétmillió-egyszázötvenháromezer-kétszáz forintot az Eladó – a 3. pontban foglalt haszonbérleti szerződés megszüntetésének hatályával – Varga Mátéra engedményezik, így az ültetvény ellenértékét Vevő az e pontban rögzített, Eladónak fizetendő vételár megfizetésével egyidejűleg köteles Varga Máté Erste Banknál vezetett 11600006-00000000-16495058 számú bankszámlájára átutalni.
Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok ellenértékéből fennmaradó vételár-részt (a földterület ültetvényértékkel csökkentett vételárát), azaz 7.536.200, -Ft-ot, azaz Hétmillió-ötszázharminchatezer-kétszáz forintot Vevő a jelen szerződés 4. pont szerinti jóváhagyását követő 15 (tizenöt) napon belül utalja át az Eladó Unicredit Banknál vezetett 10918001-00000075-65580002 számú bankszámlájára utalással.
Eladó kijelenti, hogy a fentiekben írt bankszámlaszámot leellenőrizte és azt helyesnek találta.
Eladó kijelenti, hogy az e pontban megjelölt bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek elfogadja.
Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által a fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra kerül.

3. Az Eladó nyilatkozik, hogy az 1. a.) és b.) pontban körülírt ingatlanokat hátralékos közüzemi tartozás nem terheli, arra harmadik személynek olyan jogosultsága vagy igénye nem áll fenn, amely a Vevő birtokbalépését vagy tulajdonszerzését akadályozná vagy lehetetlenítené. Az Eladó az 1. a.) és b.) pontban körülírt ingatlanok per-, igény, és tehermentes átruházásáért teljes körű jogszavatosságot vállal.
Felek rögzítik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok Varga Máté birtokában és használatában állnak haszonbérlet jogcímén. A haszonbérleti szerződések lejárata: 2036.05. 31.
Felek rögzítik, hogy az 1. a.), és b.) pontokban körülírt termőföldekre kötött haszonbérleti szerződésekben meghatározott haszonbérleti díj mértéke (mindkét földrészletnél) 25.000, - Ft/ha/év, azaz Huszonötezer forint/hektár/év.
Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 4. pont szerinti hatósági jóváhagyását követően, a 2. pontban foglalt értékkülönbözet (vételár) hiánytalan teljesítésével egyidejűleg Eladó megszünteti az e pontban nevezett haszonbérlővel kötött haszonbérleti szerződést a birtokátruházásra irányadó határidőn belül, melyre vonatkozóan a Felek a haszonbérlővel előszerződést kötöttek. Ennek alapján a Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés teljesedésbe menésével a Vevő a jelen adásvételi szerződéssel tulajdonába kerülő ingatlanok birtoklására és használatára, valamint a hasznok szedésére, és a kárveszély viselésére a 2. pontban foglalt vételár hiánytalan teljesítésének napját követő 8. naptól kezdődően jogosult.

4. Vevő kijelenti, hogy belföldi természetes személy és a jelen szerződésen alapuló tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi tv. 10. §-ában foglalt szerzési korlátozásokba.
Vevő kijelenti továbbá, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontja szerinti földművesnek minősül. (Bejegyző hivatal: FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., bejegyző határozat száma: 510013/2019.)
Vevő vállalja, hogy mivel jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok harmadik személy használatában vannak, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja továbbá, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok – tulajdoni hányadának megfelelő - használatát másnak nem fogja átengedni, azt maga fogja használni, és ennek során eleget fog tenni a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Skoglund Petra
eladó

Molnár Pál
vevő

dr. Istvánfalvi Dávid
ügyvéd

árólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

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 Vevő nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
A szerződő felek tudomással bírnak a Földforgalmi tv. 18-22.§-aiban foglalt elővásárlási jogokról.
Eladók kijelentik, hogy megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosult nincs.
Vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező 1. a.) és b.) pontokban körülírt termőföldekre, a Földforgalmi törvény szerint nem illeti meg elővásárlási jog.
Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy jelen szerződés érvényességi feltétele, hogy jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja.

5. Eladó a tulajdonjoguk átruházását, és a Vevő adásvétel jogcímen történő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzését engedélyező, külön íven szövegezett, ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát (bejegyzési engedély) 4 (négy) eredeti példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Istvánfalvi Dávid ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi azzal a rendeltetéssel, hogy az 5. pontban foglalt hatósági jóváhagyást és a teljes vételár 2. pont szerinti kiegyenlítésének hitelt érdemlő igazolását követően az eljáró ügyvéd köteles 2 (kettő) eredeti és 1 (egy) másolati (ügyvédi szárazbélyegző lenyomattal ellátott) bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalba benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében.
Eladó a jelen pont szerint letétbe vett bejegyzési engedélyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. a.) és b.) pontban körülírt ingatlanokra a tulajdonjog 1/1 arányban a Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

6. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

7. Jelen szerződés megkötésével, valamint a tulajdonjog-változással járó valamennyi költség és illeték a Vevőt terheli.
Vevő kéri az 1. a.) és b.) pontban körülírt termőföldek vonatkozásában az Itv. 26. §. (1) bek. p) pontban foglalt illetékmentesség alkalmazását.
Az Eladó a személyi jövedelemadó bevallási kötelezettségéről tudomással rendelkezik, illetve arról is tudomással bír, hogy az ingatlanértékesítésből származó jövedelem esetén a szerzési évet követő évet elsőnek tekintve az 5. évben, vagy az után értékesített ingatlanból származó jövedelmet az adóbevallásban nem kell szerepeltetni és utána adót sem kell fizetni.

8. Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletükre megbízást/meghatalmazást adtak Dr. Istvánfalvi Dávid ügyvédnek, a Székesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Iroda (8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. u. 14. fszt. 2. szám, KASZ: 36062080) tagjának, mely meghatalmazás kiterjed arra, hogy a Feleket az illetékes földhivatal előtt az Eladó tulajdonjogának törlése, valamint a Vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában teljes jogkörrel képviselje.
Eljáró ügyvéd az okirat ellenjegyzésével kijelenti, hogy a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Székesfehérvári 6. sz. Ügyvédi Iroda
Dr. Istvánfalvi Dávid - Ügyvéd
KASZ: 36062080
8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. u. 14. Fszt. 2.

.....	.....	.....
Skoglund Petra	Molnár Pál	dr. Istvánfalvi Dávid
eladó	vevő	ügyvéd

földátruházási biztonsági okmány

A megbízás az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törléséig, illetve a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig tart.
Felek kijelentik, hogy teljes körű ügyvédi kioktatásban részesültek a jelen jogügyletre vonatkozó szabályokról, különösen a személyi jövedelemadó bevallási, és adómentességi feltételekről, továbbá az illetékfizetési kötelezettségről, az illeték megállapításának és kirovásának és az illetékmentesség szabályairól, az ingatlan-nyilvántartási eljárás menetéről, valamint a termőföldtulajdonra vonatkozó törvényi szerzési korlátozásokról és elővásárlási jogokról.
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 azonos értelmezése után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, bármely külső kényszer, vagy befolyástól mentesen, saját kezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Mór, 2026. november 06.

.....
Skoglund Petra
eladó

.....
Molnár Pál
vevő

Ellenjegyzem:
Mór, 2026. november 06.

Székesfehérvári 6.sz. Ügyvédi Iroda
Dr. Istvánfalvi Dávid - Ügyvéd
KASZ: 36062080
8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. u. 14. Fszt. 2.
Tel.: +36-20/[illegible]-1666

Székesfehérvári 6.sz. Ügyvédi Iroda
Dr. Istvánfalvi Dávid - Ügyvéd
KASZ: 36062080
8000 Székesfehérvár, Dr. Koch L. u. 14. Fszt. 2.
Tel.: +36-20/[illegible]-1666

.....
Skoglund Petra
eladó

.....
Molnár Pál
vevő

.....
dr. Istvánfalvi Dávid
ügyvéd