A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről,
Fehér István (született: születési helye, ideje: anyja neve: adóazonosító jel: személyi azonosító jel: magyar állampolgár) 1131 Budapest, Béke utca 118. A. lph. 1. emelet 4. szám alatti lakos, mint **eladó** szám alatti lakos, mint **eladó** ***/továbbiakban Eladó/***

másrészről,
Kalányos Kristóf István (született: születési helye, ideje: anyja neve: adóazonosító jel: személyi azonosító jel: magyar állampolgár) 2310 Szigetszentmiklós, Királyerdő út 65. szám alatti lakos, mint **vevő**
Kiss Alexandra (született: születési helye, ideje: anyja neve: adóazonosító jel: személyi azonosító jel: magyar állampolgár) 2330 Dunaharaszti, Zágonyi Károly utca 006022. szám alatti lakos, mint **vevő** ***/továbbiakban együttesen Vevők/***
között az alulírott napon, helyen és az alábbiak szerint

1./ Az eladó eladja, a vevők megvásárolják egymás között és a felsorolás sorrendjében 2/3-1/3 arányban - minden tehertől mentesen az eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képző, a Szigetszentmiklós, 0110/5 hrsz alatt nyilvántartott, külterületi, szántó művelési ágú, 2 min. osztályú, 880 m² alapterületű, 2.75 AK értékű ingatlant. Az eladó a tulajdonjoga átruházásán felül a föld birtokát is a vevőkre ruházza át a 4. pontban írtak szerint. A vevők az ingatlan állagát, állapotát és természetbeni elhelyezkedését ismerik. Az E-ING rendszerből lekért tulajdoni lap másolat tanúsága szerint, melyet felek áttanulmányoztak az ingatlant terheli az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára és 32 m2 területnagyságra bejegyzett vezetékjoga, egyebekben tehermentes. Az ingatlan tulajdoni lapjának széljegyzete INYER/2026/1109968 számon tartalmazza az eladó tulajdonjogának, ajándékozás jogcímén történő bejegyzésére és a jelenleg bejegyzett, Baráth Nikolett tulajdonos tulajdonjogának törlésére irányuló eljárást. Eladó felmutatja a jelen pontban rögzített 1/1 arányú tulajdonszerzését igazoló, Budapesten, 2026.09.03. napján kelt és dr. Cenner Tibor ügyvéd által készített és ellenjegyzett ajándékozási szerződést. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy megértették az e körben és okiratot szerkesztő ügyvéd által adott tájékoztatást, mely szerint amennyiben az eladó tulajdonjogának bejegyzése bármely okból elmarad, úgy jelen szerződé jóváhagyását a mezőgazdasági szakhatóság meg fogja tagadni.

2./ Az ingatlan kölcsönösen kialkudott vételára 11.500.000 Ft, azaz tizenegymillió-ötszázezer forint, mely vételárat a vevők az alábbiak szerint fizetnek meg eladó részére:

2.1. Vevők jelen okirat aláírásával egyidejűleg egy összegben és átutalással fizetnek meg eladó részére 3.000.000 Ft, azaz hárommillió forint összeget, az eladó nevén és pénzintézetnél vezetett számlaszámra, melyet eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést fogad el. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban rögzített összegből 1.150.000 Ft, azaz egymillió-egyszázötvenezer forint foglalónak, míg a felette lévő rész vételár előlegnek minősül. A jelen pontban rögzített összeg hiánytalan átvételét az eladó jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza. Szerződő felek rögzítik, hogy a foglaló jogintézményével, ügyvédi kioktatást követően tisztában vannak, annak ismeretében határozták meg annak összegét és jogcímét. A foglaló összege a vételárba beszámít. Vevők nyilatkoznak, hogy a jelen pontban rögzített foglaló és vételár előleg összegét a szerezni kívánt tulajdoni hányadaiknak megfelelő arányban fizetik meg. Felek a szakhatóság általi megtagadást vis major esetének minősítik, a foglaló joghatása ez esetben nem áll be.

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Asz.:19342021-1-13
KASZ: 3607

2.2. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az így fennmaradó 8.500.000 Ft, azaz nyolcmillió-ötszázezer forint vételárhátralékot, a jelen szerződés 9./ és 11./ pontjában rögzített szakhatósági eljárást és a jóváhagyó határozat kézhezvételét követően, de legkésőbb 2027. április 20. napjáig fizetik meg az eladó részére, egy összegben és átutalással az az eladó nevén és pénzintézetnél vezetett számlaszámra, melyet eladó, mint saját kezéhez történő teljesítést fogad el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételárhátralék átvételét 2 napon belül okiratot szerkesztő ügyvéd előtt bejelenti írásban, így igazolva le a vételár hiánytalan megfizetésének tényét. Eladó jogosult a vételár megfizetésének tényét írásban az okiratot szerkesztő ügyvéd előtt leigazolni a e-mail címről. Szerződő felek a vételár leigazolás vonatkozásában megállapodnak abban, hogy okiratot szerkesztő ügyvéd vevőktől jogosult és köteles a vételár megfizetésének leigazolásaként, az eredeti banki utalási igazolást elfogadni, amennyiben annak leigazolásával az eladó 5 (öt) napos késedelembe esne.

3./ A szerződő felek közösen kérik, valamint jelen okirat aláírásával feltétlen és végleges hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlan 1/1 tulajdoni-illetőségére, az illetékes földhivatal a vevők tulajdonjogát, a felsorolás sorrendjében 2/3-1/3 arányban, vétel jogcímén bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba, eladó 1/1 tulajdonjogának törlésével egyidejűleg, minden további nyilatkozat bevárása nélkül.

4./ A vevők, a jelen szerződés 9. pontjában meghatározott hatályosulás és a teljes vételár megfizetésének napján jogosultak az ingatlan birtokába lépni, és a birtokba lépésük napjától viselik annak terheit, élvezik a hasznait. A kárveszély a birtokbaadással száll át.

5./ Szerződő felek a Ptk. 6:218. §-a alapján rögzítik, hogy jelen szerződés költségei (így a földhivatali eljárási díj, tulajdoni lap díja és az okiratszerkesztő munkadíja) valamint az illeték a vevőket terheli. Vevők tudomásul veszik, hogy a visszterhes vagyonátruházási illeték a megszerzett vagyon, terhekkel nem csökkentett és NAV által megállapított forgalmi értéke után 4%. Az eladót szja-fizetési kötelezettség az ingatlan megszerzésének időpontjára figyelemmel terheli (2026).

6./ Eladó szavatolja az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy másnak olyan joga, amely vevők tehermentes tulajdonszerzését akadályozza, nem áll fenn.

7./ Szerződő felek kijelentik, hogy írni és olvasni tudó, cselekvőképes **magyar állampolgárok**, szerződéskötési, ügyleti képességük nem kizárt, vagy korlátozott.

8./ A vevők kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban földtörvény) 5. §-a szerint földművesnek nem minősülnek. Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld nincs harmadik személy használatában (a bejegyzett földhasználó az eladó, saját tulajdon jogcímén). A vevők kijelentik, hogy a földtörvény 13-15. §-aiban foglaltaknak megfelelnek, az ott írtak megtartására kötelezettséget vállalnak, azaz vállalják, hogy a földek használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a földtörvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
Tudomásul veszi, hogy nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél a) a föld használatát aa) földművesnek minősülő közeli hozzátartozója, vagy ab) a legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet javára engedi át; b) társult erdőgazdálkodást folytat, vagy c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából engedi át a használatot más személy részére. Tudomásul veszik továbbá, hogy a föld más célra hasznosítható a következő célokból: a) talajvédelmet szolgáló létesítmény megvalósítása; b) öntözéshez szükséges létesítmény megvalósítása; c) öntözőcsatorna és belvízcsatorna létesítése; d) tájgazdálkodási célú vízpótló csatorna és víztározó létesítése; e) védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv által jogszabályban, vagy e szerv alapító okiratában foglalt, valamint közösségi vagy hazai

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Asz.:19342021-1-13
KASZ: 36079153

költségvetési forrás felhasználásával megvalósuló természetvédelmi célú feladatok ellátása; f) mezőgazdasági termeléshez, erdőgazdálkodáshoz szükséges gazdasági épület létesítése; g) lakóépület létesítése; h) a föld megközelítését, illetve a föld használatát biztosító út kialakítása. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre a földtörvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja. Felek tudomásul veszik, hogy a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdése szerinti, a föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis.
Vevők nyilatkoznak, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkeznek. A vevők nyilatkoznak arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás); illetve velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek. A vevők kijelentik továbbá, hogy a birtokukban álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság – a szerződés közlését megelőző 5 éven belül – jogerősen földvédelmi bírságot nem szabott ki és kijelentik, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv – jelen szerződés közlését megelőző 5 éven belül – véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki. A vevők kijelentik, hogy nem minősülnek pályakezdő gazdálkodónak. A vevők kijelentik, hogy a jelen szerződéssel megszerzett tulajdonuk nem sérti a földtörvény 16. §-ában és 17. §-ában írtakat, azaz a 16. § szerint
„a földműves a föld tulajdonjogát - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum). A földműves - a 16. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával - legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum). Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója esetében - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló törvényben meghatározottak szerint - a birtokmaximum mértéke - a 16. § (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően - 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum). A részarány-tulajdon megszerzése esetében a 16 § (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet. A fent meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. A föld kényszerhasznosítójaként kijelölt személy vagy szervezet esetében a 16. § (2)-(4) bekezdésben meghatározott birtokmaximum mértékének megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni az általa kényszerhasznosítással hasznosított föld területnagyságát." A **17. § értelmében** *„a 2014. május 1-jén meglévő a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt, b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, illetve c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő föld területnagyságával a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túllépheto."*

9./ **Szerződő felek tudomásul veszik, hogy föld eladása esetén - ha törvény másként nem rendelkezik – a földtörvény 18. §-ában írt személyek elővásárlásra jogosultak.** Felek a földtörvény 21-22. §-ai alapján rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (adás-vételi szerződésbe) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Az elővásárlási jog gyakorlásának szabályait a földtörvény, a **2013. évi CCXII. törvény és a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** szabályozza,

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Asz.:193-42021-
KASZ: 3607

melyet szerződő felek betartani kötelesek. Felek tudomással bírnak róla, hogy a **474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet** 4. §-ának (1) bekezdése alapján az eladó a közzétételi kérelmét az adás-vételi szerződés kifüggesztéséig vonhatja vissza; amelyet írásban kell bejelenteniük a jegyzőnek. **Felek tudomásul veszik azt is, hogy jelen jogügylet a földtörvény 23-30 §-a alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részéről jóváhagyáshoz, valamint a helyi földbizottság támogatásához kötött. Felek ezen szervek által vizsgálandó körülményekről - ügyvédi kioktatást követően – tisztában vannak. A vevők kijelentik, hogy a földtörvény 18. §-a szerinti földművesnem nem minősülnek, elővásárlási jog nem illeti meg őket.** Felek rögzítik, hogy az ingatlanon törvényen alapuló – társtulajdonosok – elővásárlási joga áll fenn, megállapodáson alapuló elővásárlási jog sem áll fenn.

10./ Szerződő felek meghatalmazzák a **Tárnoki Ügyvédi Irodát** (ügyintéző: Dr. Tárnoki Fruzsina Veronika ügyvéd, székhelye: 2315 Szigethalom, Százszorszép utca 10/a., **fiókiroda és levelezési cím: 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 63/a. fsz. 3.,** tel./fax: 06 70 564 5252, e-mail: dr.tarnoki.fruzsina@gmail.com), hogy jelen okiratot megszerkessze, ellenjegyezze és a jogügylet kapcsán őket a hatóságok előtt teljes jogkörrel képviselje, amely meghatalmazást az okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a B400E adatlap benyújtására, azonban nem terjed ki a NAV Illetékosztálya előtti eljárásra. Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés tartalmát az okiratszerkesztő ügyvéd részletesen elmagyarázta, továbbá részletes felvilágosítást adott a hatályos földforgalmi, adó- és illeték szabályokról.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen adás-vételi szerződés csak a 9. pontban írt kifüggesztést és hatósági jóváhagyást követően hatályosul közöttük, amennyiben a jogügyletet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja. *Felek tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:118-119. §-a alapján ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattételig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg, ekkor a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni. Felek ugyancsak tudomásul veszik, hogy a Ptk. 6:116-117. §-ai alapján amíg a jóváhagyás függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a másik fél jogát a jóváhagyás bekövetkezése vagy meghiúsulása esetére csorbítja vagy meghiúsítja. Ez a szabály harmadik személy jóhiszeműen és ellenérték fejében szerzett jogát nem érinti. A jóváhagyás meghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.*

Szerződő felek a fenti szerződést – elolvasás és értelmezés után – az okiratszerkesztő előtt, sajátkezűleg, azzal írják alá, hogy akaratukkal mindenben megegyezik.

Budapest, 2026. október 19.

Fehér István eladó

Kalányos Kristóf István
vevő

Kiss Alexandra
vevő

Készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2026. október 19. napján:

Tárnoki Ügyvédi Iroda
1211 Budapest, Kossuth L. u. 63/a
Asz.:19342021-1-13
KASZ: 36079153

.....
Dr. Tárnoki Fruzsina Veronika
KASZ: 36079153

Záradék:
Kormányzati portálon történő közzététel időpontja: 2026.11.25.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő első napja: 2026.11.26.
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
30 napos határidő utolsó napja: 2027.01.04.
E határidő jogvesztő