Kifüggesztés időpontja: 2026.11.25.

Közlés kezdő napja: 2026.11.26.

30 napos jogvesztő határidő utolsó napja: 2026.12.28.

Hirdetmény levételének napja: 2026.12.29.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatal Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 23. Iktatószám: 11316

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

I. Felek

amely létrejött egyrészről:

Tóth Gyuláné 1/5

, lakik: 8153 Polgárdi, Somlyói út 2.),

Turi Istvánnné 1/5

, lakik: 8100 Várpalota, Rákóczi Ferenc utca 15. 3/12.),

gondnokolt Makki Lajosné 1/5

lakik: 8144 Sárkeszi, Kossuth Lajos utca 52.), képviseletében eljár: Komjátiné Makki Renáta gondnok

lakik: 8144 Sárkeszi, Petőfi Sándor utca 6.),

gondnokolt Fehér Lászlóné 1/5

lakik: 8144 Sárkeszi, Május 1. köz 5.), képviseletében eljár: Fehér Zsolt gondnok

830118- lakik: 8144 Sárkeszi, Május 1. köz 5.),

Borjáti István Antal 1/5

lakik: 8053 Bodajk, Vasútállomás), mint eladók, (továbbiakban: **eladók**), másrészről:

Dr. Szabó Virág földműves

lakik: 8144 Sárkeszi, Táncsics Mihály utca 5.), mint vevő (továbbiakban: **vevő**), együttesen: **szerződő felek** között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

(:Tóth Gyuláné:)	(:Turi Istvánné:)	(:Komjátiné Makki Renáta:)	(:Fehér Zsolt:)	(Borjáti Istvan Antal:)	(:Dr. Szabó Virág:)
eladó	*eladó*	*Makki Lajosné, eladó képviseletében*	*Fehér Lászlóné eladó képviseletében*	*eladó*	*vevő*

II. A szerződés tárgya

1./ Felek rögzítik, hogy eladók tulajdonát képezi 1/5-1/5 arányban **a sárkeszi 023/15 hrsz.** alatt felvett szántó megjelölésű, összesen 1ha2911 m^2 alapterületű, 35,89 AK értékű külterületi ingatlan.
Az ingatlan **INYER/TULLAP/20261027/4485** számú tulajdoni lapjának III/5. sorában „Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége" bejegyzés szerepel, ezt meghaladóan az ingatlan per-, igény-, és tehermentes.

2./ Felek rögzítik, hogy az ingatlanon felépítmény, ültetvény, a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

3./ Eladók nyilatkoznak, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant a hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többlethasználati megállapodás nem érinti, azt maguk használják.

4./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Makki Lajosnét a Székesfehérvári Járásbíróság 17.P.21.208/2021/15. számú ítéletével cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezte. Gondnoka a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya által hozott FE-8/GYÁM/833-20/2022. számú határozata szerint: Komjátiné Makki Renáta.

5./ Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy Fehér Lászlónét a Székesfehérvári Járásbíróság 3.P.21.641/2016/14. számú ítéletével cselekvőképességet teljesen korlátozó gondnokság alá helyezte. Gondnoka a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Gyámügyi Osztálya által hozott FE-08/GYÁM/1369-6/2021. számú határozata szerint: Fehér Zsolt.

III. Megállapodás

1./ Eladók eladják, vevő megveszi a jelen szerződés II/1. pontjában megjelölt ingatlan egészét tehermentesen a jelen szerződésben rögzített feltételekkel a megismert és megtekintett állapotban.
Szerződő feleknek tudomása van arról, hogy a cselekvőképtelen nagykorú eladók képviseletében a gondnokok járnak el és a jelen szerződés érvényességéhez az illetékes gyámhatóság jóváhagyása is szükséges.

2./ Eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért és kijelentik, hogy nincs másnak olyan joga az ingatlanon, ami a vevő tulajdon szerzését és birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná.

3./ Felek tudomással bírnak arról, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. (Ftv) szerint földtulajdont csak a jogszabályban meghatározott személy szerezhet a jogszabályban meghatározott feltételekkel.
A jelen szerződés aláírásának napján hatályos földforgalmi jogszabályok szerint eladónak a szerződést, a felek aláírásától számított 8 napon belül, a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

(:Tóth Gyuláné:)(:Turi Istvánné:)(:Komjátiné Makki Renáta:) (:Fehér Zsolt:) (Borjáti István Antal:)(:Dr. Szabó Virág:)
eladó *eladó* *Makki Lajosné.* *Fehér Lászlóné* *eladó* *vevő*
eladó képviseletében *eladó képviseletében*

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

4./ A fent jelzett jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően felek megállapodnak, hogy köztük a **jelen szerződés akkor lép hatályba, ha a gyámhatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen adásvételi szerződést jóváhagyja.** A hatályba lépés napja az a nap, amely napon a gyámhatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyása is az eljáró ügyvédhez megérkezik.

5./ Abban a nem várt esetben, ha a gyámhatóság és a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá, felek a jóváhagyást megtagadó határozat kézhezvételétől számított öt munkanapon belül kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani.

IV. A vételár összege, kifizetés módja

1./ Szerződő felek az ingatlan vételárát **3.856.000.-Ft, azaz hárommillió-nyolcszázötvenhatezer** forintban állapítják meg.
A kapott vételár eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti meg, azaz eladókat személyenként 771.200.-Ft vételár illeti meg.
Felek kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vételára annak forgalmi értékével teljes mértékben megegyezik, a vételár az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra.

2./ **Vevő a teljes vételárat, egy összegben a jelen szerződés hatályba lépését (III/4. pont) követő öt banki napon belül köteles átutalni az eladók által megadott bankszámlákra.**

3./ **Eladók a vételár teljesítését az alábbi bankszámlákra kérik:**

Számlatulajdonos: Turi István **/Tóth Gyuláné 771.200.-Ft/**
Számlavezető Bank: ERSTE Bank
Számlaszám: 11600006-00000002-04248132

Számlatulajdonos: Turi István **/Turi Istvánné 771.200.-Ft/**
Számlavezető Bank: ERSTE Bank
Számlaszám: 11600006-00000002-04248132

Számlatulajdonos: Makki Lajosné **771.200.-Ft**
Számlavezető Bank: OTP Bank
Számlaszám: 11773360-02275462

(:Tóth Gyuláné:)(:Turi Istvánné:)(:Komjátiné Makki Renáta:) (:Fehér Zsolt:) (Borjáti István Antal:)(:Dr. Szabó Virág:)
eladó *eladó* *Makki Lajosné.* *Fehér Lászlóné* *eladó* *vevő*
eladó képviseletében *eladó képviseletében*

Számlatulajdonos: Fehér Lászlóné 771.200.-Ft
Számlavezető Bank: OTP Bank
Számlaszám: 11773360-03026364

Számlatulajdonos: Turi István /Borjáti István Antal 771.200.-Ft/
Számlavezető Bank: ERSTE Bank
Számlaszám: 11600006-00000002-04248132

Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésnek ismerik el. A banki utalással teljesített vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az eladók által fentiekben megadott bankszámlán jóváírásra került.

V. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1./ Eladók tulajdonjogukat a vételár hiánytalan kifizetéséig fenntartják.

2./ Eladók és vevő a vételárnak a megadott bankszámlán való jóváírásának feltételével, külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy adásvétel tárgyát képező ingatlan tehermentes tulajdonjoga, vevő javára - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egy idejű törlésével.

3./ Eladók és vevő a jelen szerződés aláírásával egy időben a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély 3 eredeti példányát - ebből egy biztonsági papíron - ügyvédi letétbe helyezi a Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Irodánál és hozzájárul ahhoz, hogy a vételárnak a megadott bankszámlán történő jóváírását és a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően – e két feltétel együttes megvalósulásának esetén - a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az ügyvédi iroda bejegyzési kérelemmel benyújtsa az illetékes földhivatalhoz.
Felek rögzítik, hogy a bejegyzési engedélyt a Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, mint letéteményes akkor jogosult illetve köteles az illetékes Földhivatali Osztályához tulajdonjog átvezetés végett benyújtani, ha eladó a vételárnak a megadott bankszámlán való jóváírásáról értesíti a letéteményest és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozata az eljáró ügyvédhez megérkezik.
Felek jelen pont rendelkezéseit a bejegyzési engedély letétbe helyezésére vonatkozó megállapodásnak is tekintik.

4./ Eladók a teljes vételárnak a megadott bankszámlára való beérkezéséről kötelesek az eljáró ügyvédet a jóváírástól számított 2 napon belül értesíteni Turi Istvánné, Borjáti István Antal, Tóth Gyuláné a 30/1319424, Makki Lajosné a 30/221-9147, Fehér Lászlóné a 30/131-9424 telefonszámról. Ennek elmaradása esetén eljáró ügyvéd a fenti, ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt csak akkor jogosult és köteles kiadni a vevő részére, illetve leadni azt az illetékes földhivatalba, amennyiben hitelt érdemlő igazolást kap a felek bármelyike részéről arra vonatkozóan, hogy a teljes vételár megfizetése az eladó részére megtörtént.

VI. Birtokba lépés

(:Tóth Gyuláné:) *eladó* | (:Turi Istvánné:) *eladó* | (:Komjátiné Makki Renáta:) *Makki Lajosné. eladó képviseletében* | (:Fehér Zsolt:) *Fehér Lászlóné eladó képviseletében* | (Borjáti István Antal:) *eladó* | (:Dr. Szabó Virág:) *vevő*

Felek megállapodnak, hogy vevő a vételár megfizetésekor lép az ingatlan birtokába. A birtokba adástól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

VII. Vevő nyilatkozik a 2013. évi CXXII. tv. előírásainak megfelelően:

1./ Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§ 7. pont szerint **földműves, agrárkamarai tag.** Földműves regisztrációs száma: **510121/2017.08.16.,** Agrárkamarai nyilvántartási száma: **E814400443358**

2./ Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba vétel után a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdon szerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

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

4./ Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5./ Vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot a jelen szerződéssel megvásárolt területtel együtt nem éri el. Azaz a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával földtulajdona a 300 hektár mértéket nem éri el és föld birtokát - a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával 1200 hektár mértéket nem éri el.

6./ Vevő nyilatkozik az Inytv.Vh 68/C. § szerint, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

7./ **Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdésének c) pont és 18.§ (4) bek. b) pont szerint elővásárlási jog illet meg, mivel olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül. Vevő nyilatkozik, miszerint Sárkeszin születése óta életvitelszerűen élő földműves, amit 521136LS számú lakcímkártyája tanúsít. Vevő fele részben 2012. fele részben 2020. év óta haszonbérlője az adásvétel tárgyát képező ingatlannal szomszédos sárkeszi 023/20 hrsz-ú ingatlannak. Vevő nyilatkozik, hogy a 18.§ (4) bek. b) pont szerint fiatal földműves.**

8./ Vevő az Itv. 26.§ (1) bek. p) pont alapján, mint földműves illetékmentességre jogosult. Nyilatkozik egyúttal arról, hogy 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

(:Tóth Gyuláné:)(:Turi Istvánné:)(:Komjátiné Makki Renáta:) (:Fehér Zsolt:) (Borjáti István Antal:)(:Dr. Szabó Virág:,
eladó *eladó* *Makki Lajosné.* *Fehér Lászlóné* *eladó* *vevő*
eladó képviseletében *eladó képviseletében*

utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

VIII. Költségviselés

1./ Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötés költségei, (pl. tulajdoni lap ára, az ügyvédi munkadíj és a földhivatali eljárás díj) a tulajdont szerző vevőt terhelik, aki az igazolt díjakat és költségeket köteles legkésőbb a tulajdonjogának bejegyzésétől számított 5 napon belül megtéríteni.

IX. Egyebek

1./ Szerződő felek magyar állampolgárok, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességük korlátozva nincs.

2./ Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel összefüggő személyi jövedelemadó bevallási, fizetési, továbbá illetékfizetési kötelezettségükről az eljáró ügyvédtől tájékoztatást kaptak.

Eladók 2026. óta tulajdonosai az ingatlannak, tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés alapján őket személyi jövedelemadó bevallási kötelezettség terheli. A tájékoztatás nem teljes körű, az adózásra vonatkozó részletes szabályokat a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 59-64.§ tartalmazza.

Vevő kijelenti, hogy illetékmentességet kér az Itv. 26.§ (1) p. pont szerint.

3./ Felek kijelentik egyúttal, hogy a jelen szerződésben foglaltakat – annak részletes tartalmára tekintettel - ügyvédi tényvázlatnak tekintik.

4./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatta szerződő feleket arról, hogy a 2025. január 15-től hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási szabályokra tekintettel (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv. (Inytv.) és a végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm rendelet) indokolt lehet a jelen adásvételi szerződés és kapcsolódó okiratok módosítása. Szerződő felek a tájékoztatást tudomásul veszik és felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése érdekében együttműködnek és szükség esetén az adásvételi szerződést módosítják. A módosítás a vételár összegét nem érintheti.

5./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a **2013. évi CXXII. tv** szabályai az irányadóak.

6./ Eladó és vevő jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban történő képviselettel megbízzák és meghatalmazzák a ***Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Irodát*** (8000 Székesfehérvár, Országzászló tér 2. fszt.1., eljáró ügyvéd: Dr. Bíró Zsuzsanna, KASZ szám: 36057678). A meghatalmazás az adóhatósági adatlapok kiállítására is kiterjed. Eljáró ügyvéd a megbízást a szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

(:Tóth Gyuláné:) *eladó* | (:Turi Istvánné:) *eladó* | (:Komjátiné Makki Renáta:) *Makki Lajosné. eladó képviseletében* | (:Fehér Zsolt:) *Fehér Lászlóné eladó képviseletében* | (Borjáti István Antal:) *eladó* | (:Dr. Szabó Virág:) *vevő*

7./ Szerződő felek pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmtv.) 8. § (1) bekezdése előírásának megfelelően nyilatkoznak arról, hogy **nem kiemelt közszereplők** és a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban **saját nevükben járnak el.**

8./ Szerződő felek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozataik a valóságnak mindenben megfelelnek. Szerződő felek és az eljáró ügyvéd az okirat aláírásával tanúsítják, hogy az eljáró ügyvéd a Pmtv. és az ügyvéd pénzmosási szabályzatában foglaltaknak megfelelően a feleket azonosította és azt dokumentálta, továbbá a felek igazolják, hogy a hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy személyazonosságukat az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben, valamint a Jogügyletek Biztonságának erősítése érdekében az eljáró ügyvéd ellenőrizhesse, mely hozzájárulás megadása előtt az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, az ügyvédi közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.
Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje.
Felek adatait az eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmtv-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

9./ A jelen szerződés 13 eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány biztonsági papír felhasználásával.

Felek jelen adásvételi szerződést, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Székesfehérvár, 2026. november 19.

(:Tóth Gyuláné:) **eladó**	**(:Turi Istvánné:)** **eladó**	**(:Komjátiné Makki Renáta:)** **Makki Lajosné eladó képviseletében**
(:Fehér Zsolt:) **Fehér Lászlóné eladó képviseletében**	**(:Borjáti István Antal:)** **eladó**	**(:Dr. Szabó Virág:)** **vevő**

Dr. Bíró Zsuzsanna
ügyvéd, tárvasági szakjogász KASZ: 36057678
Dr. Bíró Zsuzsanna Ügyvédi Iroda
Székesfehérvár, Országzászló tér 2. fszt. 1.
Tel.: 22/505-250; 30/552-6522
E-mail: dr.biro.zsuzsanna@birovari.hu

Készítettem és ellenjegyzem, Székesfehérváron, 2026. november 19.
Dr. Bíró Zsuzsanna ügyvéd KASZ: 36057678

(:Tóth Gyuláné:) *eladó*	(:Turi Istvánné:) *eladó*	(:Komjátiné Makki Renáta:) *Makki Lajosné.* *eladó képviseletében*	(:Fehér Zsolt:) *Fehér Lászlóné* *eladó képviseletében*	(Borjáti István Antal:) *eladó*	(:Dr. Szabó Virág:) *vevő*