Kifüggesztés napja: 2026. 11. 26.
Elővásárlási nyilatkozattételi határidő
Kezdete: 2026. 11. 27. Ez a határidő jogvesztő.
Vége: 2027. 01. 04. Levétel napja: 2027. 01. 05.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
Földhivatali Osztály
Iktatószám: 4346
2026 NOV 09.

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Vágó Ferenc (születési családi- és utóneve: anyja születési neve: születési helye és ideje: ; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: ; lakcíme: 8056 Bakonycsernye, Táncsics utca 9.; állampolgársága: mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó1**"), és

Gerstmárné Ecseri Viktória (születési családi- és utóneve: ; anyja születési neve: születési helye és ideje: ; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: 5; lakcíme: 8060 Mór, Vágóhíd utca 26., állampolgárság:) mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó2**"), és

Kleeberger Alexa (születési családi- és utóneve: anyja születési neve: születési helye és ideje: ; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakcíme: 8060 Mór, Petőfi Sándor utca 83.; állampolgárság:) mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó3**"; az Eladó1, az Eladó2 és az Eladó3 a továbbiakban együtt: „**Eladók**")

másrészről

Valásek Tibor (születési családi- és utóneve: anyja születési neve: ; születési helye és ideje: ; személyi azonosító jele: adóazonosító jele: lakcíme: 8056 Bakonycsernye, Táncsics utca 21., tartózkodási hely: 8056 Bakonycsernye, Arany János utca 16.; állampolgársága: mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**")

(az Eladók és Vevő a továbbiakban együtt: „**Felek**" vagy „**Szerződő Felek**" között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Az adásvétel tárgya

1. Felek tényként rögzítik, hogy
   - az Eladó1 4/8-ad (négy-nyolcad) arányú bejegyzett tulajdonosa (a továbbiakban: **"Tulajdoni Hányad1"**)
   - az Eladó2 2/8-ad (kettő-nyolcad) arányú bejegyzett tulajdonosa (a továbbiakban: **"Tulajdoni Hányad2"**)
   - az Eladó3 2/8-ad (kettő-nyolcad) arányú bejegyzett tulajdonosa (a továbbiakban: **"Tulajdoni Hányad3"**; a Tulajdoni Hányad1, a Tulajdoni Hányad2 és a Tulajdoni Hányad3 a továbbiakban együttesen: **"Tulajdoni Hányadok"**)

   a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (a továbbiakban: **"Földhivatal"**) **által Bakonycsernye, zártkert 2715/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, 827 m2 alapterületű, „*kert és gazdasági épület*" művelési ágú ingatlannak (a továbbiakban: „**Ingatlan**").

2. Szerződő felek az ingatlan Elektronikus ingatlan-nyilvántartás elnevezésű online rendszeréből jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a jelen adásvételi szerződés aláírásának napján lehívott hiteles tulajdoni lap alapján tényként rögzítik, hogy a tulajdoni lap az Eladók tulajdonjogát az alábbiak szerint tartalmazza:
   Tulajdoni lap II. rész 3. sorszámú bejegyzése: Vágó Ferenc tulajdonos; tulajdoni hányad: 2/8; jogcím: öröklés – (bejegyző határozat: 32976/1987.11.12.)
   Tulajdoni lap II. rész 5. sorszámú bejegyzése: Gerstmárné Ecseri Viktória tulajdonos: tulajdoni hányad: 1/8; jogcím: öröklés – (bejegyző határozat: 151047/2020.05.08.)
   Tulajdoni lap II. rész 6. sorszámú bejegyzése: Kleeberger Alexa tulajdonos, tulajdoni hányad: 1/8; jogcím: öröklés – (bejegyző határozat: 151047/2020.05.08.)
   Tulajdoni lap II. rész 7. sorszámú bejegyzése: Vágó Ferenc tulajdonos; tulajdoni hányad: 2/8; jogcím: öröklés –

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

(bejegyző határozat: 150544/2025/2024.12.16.)
Tulajdoni lap II. rész 8. sorszámú bejegyzése: Gerstmárné Ecseri Viktória tulajdonos; tulajdoni hányad: 1/8; jogc öröklés – (bejegyző határozat: 150544/2025/2024.12.16.)
Tulajdoni lap II. rész 9. sorszámú bejegyzése: Kleeberger Alexa tulajdonos; tulajdoni hányad: 1/8; jogcím: öröl – (bejegyző határozat: 150544/2025/2024.12.16.)

Szerződő felek tényként rögzítik azt is, hogy a tulajdoni lap III.2. sorszámú bejegyzése szerint az Ingatlant terl az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) jogosultat megille 10 m2 nagyságú területre vonatkozó vezetékjog (a továbbiakban: **„Vezetékjog"**) FES-01/2979-3/20 engedélyszámon. A Felek rögzítik, hogy a Vezetékjogot leszámítva, az Ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdoni lap széljegyet nem tartalmaz.

3. Eladók szavatolnak azért, hogy a 2. pontban meghatározott tulajdoni lap az Ingatlan mai napon fennálló és valósággal teljes mértékben megegyező helyzetét (jogi állapotát) tükrözi, vagyis nincsen semmiféle olyan jo kötelezettség és tény, vagy erre vonatkozó bejegyzés, illetve feljegyzés iránti kérelem, amely az Ingatlan tulajdo lapjára nem került felvezetésre. Eladók a jelen okirat általuk történő aláírásával kijelentik továbbá, hogy a Ingatlanra vonatkozó, illetve azt érintő teher megalapítására vonatkozó szerződést nem kötöttek, elintézetle beadványról, kérelemről, illetve bármely teher körében lévő alapításról ismeretük nincsen. Eladók szavatolják, hog a tulajdoni lap kiállítása óta semminemű további eljárást az Ingatlan megterhelésére vonatkozóan ne kezdeményeztek.

4. A Vevő kijelenti, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Móri Járási Hivatala az 510047/2016.04.01. szám határozatával bejegyezte a földműves nyilvántartásba, így a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013 évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **„Földforgalmi törvény"**) 5. § 7. pontja alapján földművesnek minősül. A Vevő kijelenti továbbá, hogy **az agrárkamarai azonosítója 1008671831**, amelyet a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal 126/0701/131/2/2015. iktatószámú okirattal állapított meg.

A Felek akaratnyilatkozata

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladók eladják, a Vevő pedig az általa ismert állapotban az Ingatlan megtekintését, természetbeni és jogi állapotának megismerését, helyszíni bejárását követően **adásvétel jogcímén megvásárolja az Ingatlan Eladók tulajdonában álló összesen 8/8-ad tulajdoni hányadát.**

Az Ingatlan jogi minősítéséből eredő speciális rendelkezések

6. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlan művelési ága –*'kert/és gazdasági épület'* – alapján a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban **„Földforgalmi tv."**) hatálya alá tartozó mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (föld) minősül.

7. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötését követően a Földforgalmi tv. és kapcsolódó jogszabályok értelmében az alábbi eljárásra kerül sor:
   - A Földforgalmi tv. 7. § (1) bekezdése alapján a jelen adásvételi szerződést – mint föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést – a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. Az ingatlan adásvételi szerződést – a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak szerint – a Felek aláírásának napjától számított 8 (nyolc) napon belül meg kell küldeni jóváhagyás céljából az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
   - A mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. 23. §-a szerint az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

földátruházási biztonsági okmány földátruházási biztonsági okmány

– az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelőség szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ezen eljárás eredményeként – 15 (tizenöt) napon belül – döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételére 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.

- A közzétételre való alkalmasság ugyanakkor nem jelenti az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyását.
- Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. 18. §-a alapján föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a Földforgalmi tv-ben meghatározott személyeket.
- **A Vevő** kijelenti, hogy **földművesnek és** a jelen jogügylet vonatkozásában **helyben lakó szomszédnak minősül** a Földforgalmi törvény 5. § 10. pontja alapján, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint három éve (ténylegesen születése óta) Bakonycsernyén található, ezen kívül az Ingatlannal szomszédos, Bakonycsernye zártkert 2715/2 helyrajzi szám alatti ingatlannak 2020. január 15. napja óta a bejelentett földhasználója (bejelentés iktatószáma: **ezért a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés c) pontja alapján elővásárlásra jogosult.**
- A szerződés közzétételére való alkalmasságának megállapítása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv – a Földforgalmi tv. 21. § (1b) bekezdésében foglaltak szerint – az adásvételi szerződést a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére megküldi, és a jegyző jelen szerződést hirdetményi úton (kifüggesztéssel) közli a Földforgalmi tv-en, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
- Az elővásárlásra jogosultak a nyilatkozat megtételére nyitva álló 30 (harminc) napos jogvesztő határidő alatt élhetnek elővásárlási jogukkal. A nyilatkozattételi határidő a szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
- Az illetékes települési önkormányzat jegyzője a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 (nyolc) napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi tv. 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt – figyelemmel arra, hogy a jelen jogügylet a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.
- A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződés megvizsgálását követően a Vevő tulajdonszerzéséről jóváhagyó, illetve azt elutasító határozatot hoz, jóváhagyás esetén az adásvételi szerződés két példányát jóváhagyó záradékkal látja el. A mezőgazdasági igazgatási szerv a szerződési példányokat a Felek részére – a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd útján – kézbesíti.

A Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül és a tulajdonában és haszonélvezetében álló föld területnagysága a jelen okiratban rögzített – adásvétellel megszerzett – Tulajdoni Hányadok területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 (háromszáz) hektárt, így a jelen Szerződés szerinti földszerzése a Földforgalmi Törvény 16.§ (1) bekezdésében rögzített földszerzési maximumot nem sérti meg.

A Vevő kijelenti továbbá, hogy a birtokában álló föld területnagysága a jelen okiratban rögzített – adásvétellel megszerzett – Tulajdoni Hányadok területnagyságával együtt nem haladja meg a 1200 (ezerkettőszáz) hektárt, így a jelen Szerződés szerinti földszerzése a Földforgalmi Törvény 16.§ (2) bekezdésében rögzített birtokmaximumot nem sérti meg.

A Földforgalmi tv. 13-15. § -aiban foglaltakra figyelemmel:

- Vevő a jelen szerződés általa történő aláírásával vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (föld) használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 (öt) évig Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

- Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (föld) nincs harmadik sze használatában.
- Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen kor földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhaszn díjtartozás).
- Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szer korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Kó rendelet (a továbbiakban: „Inytv.vhr.") 42. § alapján a jelen okirat aláírásával nyilatkozik továbbá, hogy részará tulajdonnal nem rendelkezik.

11. Felek – a jelen pontban foglaltakra figyelemmel – kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződ alapján közöttük történő tulajdonjog átruházás feltétele, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jel szerződést kifüggesztésre alkalmasnak találja, továbbá, hogy a jelen szerződést az illetékes mezőgazdasá igazgatási szerv jóváhagyja.

Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján az Ingatlan Vevőr történő átruházása –a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozata okán – meghiúsul, a eredeti állapot helyreállítása keretében a már teljesített szolgáltatásokkal elszámolni kötelesek, mely kötelezettségnek az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyást megtagadó határozatának jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd által a Felek részére történő kézbesítésének napjától számított 15 (tizenöt) napon belül eleget tesznek.

A vételár és annak kifizetése

12. Felek az Ingatlan vételárát – egybehangzó akaratnyilatkozattal – **1.300.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint** összegben (továbbiakban: **vételár**) állapítják meg, amelyet az Ingatlan jelenlegi, valós forgalmi értékének ismeretében – helyszíni szemlét követően – közösen határoztak meg és amit a Vevő teljes egészében banki átutalással fizet meg az Eladók részére.
A Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 8/A. § (3) bekezdésére tekintettel rögzítik, hogy a Vételár a föld és az azon található romos állapotú felépítmény között az alábbiak szerint oszlik meg:
a) a földterület (kert) ellenértéke: **1.000.000,- Ft**, azaz **Egymillió forint**;
b) az Ingatlanon található gazdasági épület (felépítmény) ellenértéke: **300.000,- Ft**, azaz **Háromszázezer forint**;
A Felek kijelentik, hogy az Ingatlanon ültetvény és a föld forgalmi értékét, illetve használatát növelő agrotechnikai létesítmény nincs.

Felek a vételár megfizetésére az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen szerződés **mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásáról történő tudomásszerzést követő 8 (nyolc) banki napon belül** banki átutalás útján megfizet az Eladók részére összesen **1.300.000-Ft, azaz Egymillió-háromszázezer forint összeget vételár jogcímén az alábbiak szerint.**
- az Eladó1 részére 650.000,-Ft, azaz Hatszázötvenezer forint összeget az Eladó1 házastársával közös

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

földátruházási biztonsági okirány földtulajdon

.-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással;

- az Eladó2 részére 325.000,-Ft, azaz Háromszázhuszonötezer forint összeget az Eladó2 .-nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással
- az Eladó3 részére 325.000,-Ft, azaz Háromszázhuszonötezer forint összeget szintén az Eladó2 -nél vezetett számú bankszámlájára történő átutalással.

Eladók kijelentik, hogy a vételár jelen szerződésben meghatározott módon történő kifizetéséhez kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, kijelentik, hogy a vételár ily módon történő megfizetését teljesítésként maradéktalanul és fenntartás nélkül saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként fogadják el. A vételár akkor tekinthető megfizetettnek, ha a vételár teljes összege az Eladók részére megfizetésre került. A Ptk. 6:42. § (2) bekezdése alapján a pénztartozás banki átutalás esetén abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta vagy azt jóvá kellett volna írnia.

14. Amennyiben a Vevő az Ingatlan bármelyik vételárrészletének megfizetésével késedelembe esik, úgy az érintett késedelmenként összesen 3.000,- Ft/nap késedelmi kötbért köteles az Eladóknak együttesen fizetni. Amennyiben a Vevő késedelme a 30, azaz harminc naptári napot meghaladja, úgy az Eladók jogosultak, de nem kötelesek a jelen Szerződéstől szerződésszegésre hivatkozva elállni.

15. Eladók vállalják, hogy a vételár teljes összegének átvételét követő három (3) munkanapon belül írásbeli nyilatkozatot bocsátanak Vevő, valamint eljáró ügyvéd részére, melyben elismerik a teljes vételár hiánytalan összegének megfizetését.

Szavatosság és birtokba adás

16. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy – a jelen szerződésben rögzítetteken túl – a jelen szerződés érvényessége nem függ harmadik személy jóváhagyásától, az Ingatlanra harmadik személynek visszavásárlási-, vételi, valamint elővásárlási joga nem áll fenn, továbbá harmadik személyek az Ingatlan vonatkozásában nem rendelkeznek előbérleti-, előhasználati- vagy más birtoklást biztosító joggal – eltekintve az Ingatlan speciális minősítéséből eredő, a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási jogtól. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlanra vonatkozóan egyéb személynek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga vagy bármely vagyoni joga nem áll fenn, valamint az Ingatlan nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozások fedezetéül. Eladók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az Ingatlant nem bizalmi vagyonkezelőként tulajdonolja.

17. Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességért – ide nem értve a Vezetékjogot – és kijelentik, hogy harmadik személynek semmilyen olyan jogot nem engedtek, amely Vevő tulajdonszerzését és/vagy birtokba lépését akadályozná, és vállalják, hogy az Ingatlan jelen szerződés megkötésekor fennálló jogi és fizikai állapotát annak birtokbaadásáig fenntartják.

18. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk. Eladók az Ingatlan megismert műszaki színvonalnak megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért szavatossággal tartoznak, azzal hogy az Ingatlanon álló felépítmény romos állapotáról tájékoztatták a Vevőt. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlannak a jelen szerződés aláírásakor a Vevő előtt fel nem tárt hibája, hiányossága nincs, azon nem hajtottak végre olyan átalakítást, amely az érvényben lévő hatósági előírásokkal ellentétes. Eladók továbbá kijelentik és szavatosságot vállalnak azért, hogy az Ingatlan használata során jogszabályban foglalt kötelezettségeiknek eleget tettek, így Vevőnek nem származhat olyan kötelezettsége vagy kára, amely az Ingatlan Eladók általi használatára, vagy bármely kötelezettsége elmulasztására vezethető vissza.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

19. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlant a birtokba adáskor semmiféle adó- vagy adók módjára behajtha bármilyen egyéb (különösen rezsi) tartozás nem fogja terhelni, Eladók vállalják, hogy az Ingatlant a birtokb napjáig terhelő esetleges közüzemi és egyéb díjtartozásokat rendezik.

20. Felek megállapodása alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan jogszerű birtokbaadása a vételár megfizetésével egyidejűleg történik.

21. Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve viseli az Ingatlan terheit és szedi annak hasznait, illetve vise Ingatlannal kapcsolatos kockázatokat. Eladók úgyszintén a Vevő birtokba lépése napjáig szedik az Inga hasznait, és viselik annak terheit, a kárveszéllyel együtt.

22. Amennyiben az Eladók a birtokbaadással késedelembe esnek, úgy együttesen 3.000,- Ft/nap késedelmi köt kötelesek a Vevőnek fizetni. Amennyiben az Eladók késedelme a 30, azaz harminc naptári napot meghaladja, a Vevő jogosult, de nem köteles a jelen Szerződéstől szerződésszegésre hivatkozva elállni.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

23. A Ptk. 6:216. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel a Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók az Ingatlan vonatkozó tulajdonjogukat a teljes Vételár megfizetéséig fenntartják. Az Eladók tudomásul veszik, hogy enne időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatják. A jele pontban írtakra figyelemmel a Ptk. 6:216. § (3) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C törvény (a továbbiakban: Inytv.) 35. § (1) bekezdés g) pontja alapján a jelen szerződés aláírásával a **Felek közöse kérik** az eljáró Földhivatalt, hogy a Vevő, mint jogosult javára az Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadára** tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó **vevői jogot** a bejegyzés hatályának kezdetétől számított **6 (hat) hónapos határozott időtartamra** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

24. Egyúttal az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat is adják ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a bejegyzés hatályának kezdetétől számított 6 (hat) hónapos határozott időtartamra a Vevő, mint jogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

25. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásában a tulajdonjog-fenntartására megjelölt határozott idő elteltével a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törlésre kerül akkor is, ha a Vevőnek az Ingatlanon való tulajdonszerzése a határozott idő alatt nem történt meg. Ez azonban nem jelenti a jelen Szerződés Felek közötti megszűnését, ezért a Felek a Szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról is, hogy a törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismételten bejegyezhető. A tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével akkor is megszűnik, ha a határozott idő, amelyre alapították, még nem telt el.

26. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a jelen szerződés aláírását és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően a jelen szerződést a törvényben előírt határidőben benyújtja az illetékes földhivatalhoz és egyúttal a Felek mindegyikének meghatalmazottjaként a Vevő, mint jogosult javára kérelmezi az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

földátruházási biztonsági okmány fóldátruházási biztonsági

A jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: "**Üttv.**") 47. § (3) bekezdése szerint a jogügylethez kapcsolódó okirat letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit tartalmazza. Az Eladók, mint letevők a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Pavelka Ákos egyéni ügyvédnél (székhely: 1106 Budapest, Fehér út 1. 7. em. 711.; KASZ: 36067001), mint letéteményesnél (a továbbiakban e vonatkozásban: "Letéteményes ügyvéd") 6 egyező példányban letétbe helyezik egyoldalú nyilatkozatukat (a továbbiakban: "***Bejegyzési engedély(ek)***") melyben kifejezett, feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő, mint jogosult tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyek letétbe helyezését a jelen szerződés aláírásával elismeri és igazolja. A Letéti megállapodás lejárta: 2027. május 31. A letét típusa a 7/2018. (III. 26.) MÜK szabályzat 1.1 pontja szerint teljesítési letét, amely a jelen szerződésben foglalt adásvételi jogügylethez kapcsolódik.

A Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatal, valamint Felek részére abban az esetben jogosult és köteles kiadni, amennyiben a Vételár teljes összege a jelen Szerződésben meghatározott módon megfizetésre került az Eladók részére. A Letéteményes ügyvéd a teljes Vételár megfizetéséről az Eladók erre vonatkozó nyilatkozatát, valamint a Vevő bankja által kiállított átutalásról szóló igazolással jogosult meggyőződni. A Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a Bejegyzési engedélyeket a bejegyzési kérelemmel együtt a Vételárnak az Eladók bankszámláján történő jóváírásáról történő tudomásszerzést követő 2, azaz kettő munkanapon belül benyújtja az illetékes Földhivatalhoz. Az Eladók már ehelyütt is kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés 12. pontjában foglalt határidőket követően haladéktalanul, de legkésőbb 3, azaz három munkanapon belül értesítik a Letéteményes ügyvédet a Vételár, illetve az egyes vételárrészek jelen szerződésben jelölt bankszámlán történő jóváírásáról vagy annak esetleges elmaradásáról. Ha az Eladók ezen értesítési kötelezettségüknek határidőben nem tesznek eleget, a Vételár megfizetésének igazolására a Vevő bankja által kiállított, a Vételár összegeinek a jelen szerződésben foglalt bankszámlára történő átutalásáról szóló igazolások (visszavonhatatlan terhelési értesítők) szolgálnak. Ez esetben a Letéteményes ügyvéd a Vevő előző mondatban foglalt igazolását követően jogosult az ügyvédi letétből kiadni, és a Földhivatalhoz benyújtani a Bejegyzési engedélyeket.

29. A Letéteményes ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja, és az Üttv. 170. § (1) bekezdés n) pontja értelmében az ügyvédi tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés során a kamara a letétkezelést jogosult ellenőrizni. A Letéteményes ügyvéd továbbá tájékoztatja Feleket, hogy egyéni ügyvédként működik, így amennyiben a Letéteményes ügyvéd bármilyen okból akadályozva lenne, úgy a letét kiadását dr. Farkas Tamás ügyvéd (8000 Székesfehérvár, Horog utca 13. A. épület 4/82., Kamarai azonosító szám: 36059810) a Letéteményes ügyvéd helyett – a jelen Szerződésnek megfelelően – teljesíti. A Letéteményes az őrzést ellenérték nélkül vállalja, a Feleknek a letéttel kapcsolatban költségük várhatóan nem merül fel. A Letéteményes ügyvéd a letétet az Ügyvédi Irodájában őrzi, az Ügyvédi Iroda a letét őrzési feltételeinek megfelel. A Letéteményes ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy a letét tárgyát képező Bejegyzési engedélyeket illetéktelen személyeknek nem adja ki. Amennyiben a jelen Szerződésben foglalt jogügylet bármely okból meghiúsul, úgy a Letéteményes ügyvéd a Bejegyzési engedélyeket az Eladók részére köteles kiadni. A letéti megállapodás lejártát követően a Letéteményes ügyvéd az esetlegesen ki nem adott Bejegyzési engedélyeket az Üttv. 53. § (5) bekezdése szerint az ellenjegyzéstől számított tíz évig megőrzi. A Ptk. 6:53. §-ában foglat esetben a Bejegyzési engedélyeket bírósági letétbe kell teljesíteni.

Vegyes rendelkezések

30. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részletesen tájékoztatta őket a fenti ügyletre vonatkozó anyagi és eljárásjogi szabályokról, adó- és illeték jogszabályokról, amely tájékoztatást a felek megértették és elfogadták.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

Eladók viselik az átadással kapcsolatos költségeket. A Vevő tulajdonszerzési illetéke, továbbá az átvétel é tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei (eljárási díj) a Vevőt terheli.

31. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet adó- és illetékköteles. A Vevő által fizetendő illeték alapja a NA Illeték ügyosztálya által megállapítandó forgalmi érték, Eladókat esetlegesen terhelő személyi jövedelema alapja a jelen szerződésben meghatározott vételár, illetve annak rájuk eső része.

32. Vevő kijelenti, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta, hogy az illetékekről szóló 1990. évi CIII. törvény (Itv.) 18.§ (bekezdése alapján az Ingatlan adásvétel jogcímén történő megszerzése illetékköteles. Az Itv. 19.§ (1) bekezdés alapján visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke - ha az Itv. másként nem rendelkezik - megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%. Tekintettel azonban arra, hogy a Vevő földművesnek minősül, a Vevő már ezúton is kéri a T. Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy az Itv. 26. § (1 bekezdés p) pontja szerinti illetékmentességet állapítsa meg a jelen jogügylet vonatkozásában.

A magánszemély ingatlanértékesítésből és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelmét a bevételből kiindulva, a költségek és a tulajdonban tartás időszakát figyelembe véve kell meghatározni. Ezen jövedelem és adójának megállapításáról a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.), 59-64. §-ai rendelkeznek. A hivatkozott jogszabályhelyek szerint Eladókat a jelen jogügylet alapján – figyelemmel arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogának a szerzése és az átruházása közti időtartam az 5 (öt) évet nem haladja meg – *személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelheti.*
Felek rögzítik, hogy az Eladók a jelen Szerződés tárgyát képező tulajdoni hányadaikat egymástól eltérő időpontokban, öröklés jogcímén szerezték meg. Az Szja tv. rendelkezései alapján az egyes tulajdoni hányadok szerzése és a jelen átruházás között eltelt idő függvényében az Eladók adófizetési kötelezettsége az alábbiak szerint alakul:

- Vágó Ferenc 1987. évben megszerzett 2/8 tulajdoni hányada, valamint Gerstmárné Ecseri Viktória és Kleeberger Alexa 2020. évben megszerzett 1/8–1/8 tulajdoni hányadai tekintetében – figyelemmel arra, hogy a szerzés és a jelen átruházás közti időtartam az 5 (öt) évet meghaladja – adóköteles jövedelem nem keletkezik, így ezen tulajdoni hányadok értékesítése után személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség az Eladókat nem terheli.
- Vágó Ferenc 2024. évben megszerzett 2/8 tulajdoni hányada, valamint Gerstmárné Ecseri Viktória és Kleeberger Alexa 2024. évben megszerzett 1/8–1/8 tulajdoni hányadai tekintetében – figyelemmel arra, hogy a szerzés és a jelen átruházás közti időtartam az 5 (öt) évet nem haladja meg – az Eladókat az Szja tv. szabályai szerinti adóbevallási, és esetlegesen személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség terhelheti.

Eladók kijelentik, hogy a jelen jogügyletből származó esetleges adókötelezettségeik pontos megállapítását, bevallását és teljesítését saját felelősségükre, az adójogszabályoknak megfelelően maguk intézik.

33. Felek a jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy Magyarországon lakcímmel rendelkező, cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok; továbbá kijelentik, hogy tulajdonszerzési- és szerződéskötési képességük nem áll semmiféle korlátozás alatt.

34. Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésekor az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján az Ingatlanra a rendelet hatálya nem terjed ki.

35. Felek – a 2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 12. §-a alapján – rögzítik, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés létrejöttében érdekeltek, illetve a szerződő felek közötti írásbeli közlésnek minősül a postai úton, elektronikus úton, telefaxon, személyesen átadott irat útján, kézbesítési meghatalmazott útján, valamint

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

földátruházási biztonsági okmány földátruházási biztonsági okmány

kézbesítési ügygondnok útján történő közlés, ide nem értve az adás-vételi szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal a Földforgalmi törvényben meghatározott hirdetményi úton való közlését.
Felek erre figyelemmel rögzítik, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv határozatát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a részére történt kézbesítést követő 3 (három) munkanapon belül elektronikus úton (e-mailben) közli a Felekkel az alábbi elektronikus levélcímeken:
Eladó3: kleeberger.alexa@gmail.com
Vevő: valasekt@freemail.hu

Felek erre figyelemmel – különösen a szerződés teljesítésének meghiúsulása esetén az esetlegesen felmerülő elszámolási kötelezettség, valamint a szerződés hatósági jóváhagyása esetén a vételárfizetési kötelezettség határideje tekintetében – rögzítik, hogy a Felek határozatról történő tudomásszerzésnek azt a napot tekintik, amikor a határozatot elektronikus úton az eljáró ügyvéd részükre megküldi. Az e-mailen feltüntetett elküldési időpontot tekintik tehát a Felek az e-mail üzenet kézbesítési időpontjának (napjának).

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése szerinti egységes okiratba foglalt adás-vételi szerződésnek minősül, amely a Feleknek a szerződés létrejöttére irányuló nyilatkozatait, továbbá a szerződés lényeges tartalmi elemeit, valamint a Felek által meghatározott valamennyi kikötést, feltételt magába foglalja. A jelen szerződés a Felek ügyleti akaratát helyesen tartalmazza, Felek az ügylettel kapcsolatban valamennyi tényt és körülményt megvizsgáltak, azokat ismerik, a szerződéskötéshez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, ezért egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely a szerződés semmisségét vagy megtámadhatóságát eredményezné. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés tartalmát ismerik, a jelen szerződésben szereplő adatok és szerződési feltételek mindenben megfelelnek az általuk előadottaknak, a jelen okiratban foglalt nyilatkozatokat tették meg, azokat kiegészíteni nem kívánják, a szerződés tartalma ügyleti akaratuknak mindenben megfelel, ezért kérik azt ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni. Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötése, valamint annak teljesítése során együttműködni, továbbá a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően eljárni kötelesek. Felek kijelentik, hogy a vonatkozó jogszabályokról ügyvédi tájékoztatást kaptak. Ennek keretében megfelelő tájékoztatást kaptak a jelen szerződés megkötéséből eredő joghatásokkal kapcsolatosan, ideértve különösen a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggő mindennemű kötelezettséget, a jelen szerződés esetleges meghiúsulásának eseteit, a Felekre vonatkozó adózási és illetékfizetési szabályokat (vonatkozó adónemeket, adó- és illetékkedvezményeket, eljárásrendet és határidőket), valamint a jelen szerződés megszegésével kapcsolatos joghatásokat és jogkövetkezményeket.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján Eladók, valamint Vevő adatai vonatkozásában azonosítási kötelezettség terheli. Felek adatai mind az adásvételi szerződésben, mind az arra irányuló egyéb okiratban rögzítésre kerülnek az általuk bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A Felek kijelentik, hogy a szerződésben feltüntetett adataik a valóságnak és a hatóságok által kiadott érvényes okmányaikban foglaltakkal mindenben megegyeznek, továbbá adataik rögzítéséhez és kezeléséhez hozzájárulnak.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy részükre az eljáró ügyvéd közérthető tájékoztatást nyújtott a személyes adataik kezelését illetően az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének [GDPR, 2016/679 rendelet] szabályairól, így különösen arról, hogy a személyes adatokat ügyvéd kizárólag a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatban a részére szóló meghatalmazás (megbízás) teljesítése érdekében, illetve a törvényben meghatározott ügyvédi kötelezettségek teljesítése érdekében kezeli, az adatokat csak jogszabályban meghatározott szervek és személyek ismerhetik meg, valamint hogy az adatokat az előírt kötelező megőrzési idő elteltével törölni fogja. A tájékoztatás kiterjedt továbbá az adataik kezelésével kapcsolatban a feleket megillető jogosultságokra, és az adatkezelésből eredő panasz vagy más jogorvoslat benyújtásával kapcsolatos információkra.

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

38. ***Szerződő felek aláírásukkal megbízzák dr. Pavelka Ákos egyéni ügyvédet (székhely: 1106 Budapest, Fehér út 1. 7. em. 711.; KASZ: 36067001), hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze, valamint meghatalmazzák, hogy az illetékes Kormányhivatalnál előtt a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem benyújtása, továbbá a szerződés megkötésének tényfeljegyzése, valamint a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, továbbá az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtt a jóváhagyás iránti eljárásában és a jelen adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közzététele érdekében az illetékes települési önkormányzat jegyzője előtti eljárásban, valamint az adóhatósághoz továbbítandó B400E adatlap benyújtásával, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben biztosítottak szerint teljes körűen eljárjon, Feleket a fent felsorolt eljárások során teljes körűen képviselje. Ellenjegyző ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.***

39. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.

Kelt: Bakonycsernye, 2026. 10 31.

Vágó Ferenc
Eladó1

Kelt: Mór, 2026. 10. 31.

Gerstmárné Ecseri Viktória
Eladó2

Kelt: Mór, 2026. 10 31.

Kleeberger Alexa
Eladó3

Kelt: Bakonycsernye, 2026. 10 31.

Valásek Tibor
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Bakonycsernyén, 2026. 11. 02. napján:

dr. Pavelka Ákos egyéni ügyvéd
1106 Budapest, Fehér út 1. 7. em. 711.
Kamarai azonosító szám: 36067001

Dr. Pavelka Ákos
egyéni ügyvéd
1106 Budapest, Fehér út 1. 7. em. 711.
KASZ: 36067001
Telefonszám: +36 20 7752642
E-mail: pavelka@linumlegal.hu

földátruházási biztonsági okirat földátruházási engedély

A jelen okirat az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdése szerint úgy került összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül nem megbontható, így a 43. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény alkalmazása mellőzhető.