A felhasználót a dokumentumhoz rendelte:
Idomsoft Zrt.

Ev. 2026.11.24. 11.35 5264

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

2026 NOV 25

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
(a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött a Szerződés 1. pontjában rögzített szerződő felek között, az alábbi tartalommal:

1. **Szerződő felek**

1.1 *Purger János* [redacted] *állampolgársága: magyar, lakcím: 8200 Veszprém, Hérics utca 3/B.) mint eladó (a továbbiakban: Eladó) és*

1.2 *Nagy Elek* [redacted] *állampolgársága: magyar, lakcím: 1125 Budapest, Szarvas Gábor út 13., NAK Azonosítószám: [redacted] képviseletében: Molnár Krisztina meghatalmazott) mint vevő (a továbbiakban: Vevő).*

2026 11 25

PAL/410-2/2026

Sk

1.3 Az Eladó és a Vevő a Szerződésben együtt a továbbiakban: **Felek**.

1.4 A Felek kijelentik és szavatolják, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességükben korlátozva nincsenek.

1.5 A Vevő a Szerződés aláírásával kijelenti, hogy

(a) 510048/2/2019.10.10. sz alatt regisztrált földművesnek minősül, kijelenti továbbá, hogy a tulajdonában, illetve birtokában lévő termőföld mértéke a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fft.) 16. §-ában meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot a Szerződés tárgyát képező ingatlannal sem haladja meg;

(b) megfelel az Fft. 13. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek, és így vállalja, hogy a Szerződés 2.1 pontjában meghatározott ingatlan használatát másnak – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – 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 – kivéve, ha azt az Fft. megengedi – más célra nem hasznosítja;

(c) nincsen a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a Szerződés megkötését megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna;

(d) nem rendelkezik részarány-tulajdonnal /az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. vhr.) 42. §/.

2. **Az adásvétel tárgya**

2.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy 1/1 tulajdoni hányad arányban tulajdonát képezi a **Paloznak külterület 0622 hrsz-ú** alábbi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**):

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szőlő / és út	1 osztály	3146	26,77

2.2 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan az Fft. 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül. Ezzel, valamint az Fft. 21. §-ával összhangban a Szerződés egységes okiratba foglalt szerződésként készült, és az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kerül közlésre.

3. **Adásvételi megállapodás**

3.1 Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az Ingatlant a megtekintett állapotban adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialkudott összesen **12.584.000,- Ft**, azaz tizenkettőmillió-ötszáznyolcvannégyezer forint ÁFA mentes vételárért. Felek az Fft. 8/A. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy a vételárból 11.011.000,-Ft a föld és 1.573.000,-Ft az ültetvény ellenértéke.

4. **A vételár elszámolása**

4.1 Vevő – kötelezettségvállalása megerősítéseként – a vételár összegéből a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg foglalóként megfizet 1.258.400,-Ft, azaz egymillió-kettőszázötvennyolcezer-négyszáz forint összeget Eladó részére Eladónak az [redacted] Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalás útján. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

[redacted]

Purger János
Eladó

[redacted]

Nagy Elek
Vevő
Képviseli: Molnár Krisztina meghatalmazott

Dr. Török Gergely
Ellenjegyző ügyvéd

földforgalmi és földhaszonbérleti ügyekben történő eljárásról szóló 2013. évi CXXII. törvény 32/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a földforgalmi engedélyezési eljárás alól mentesül

A foglaló a vételárba beleszámít, a Felek a foglalóhoz kapcsolódó jogkövetkezményeket ismerik. Ha a Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindkét Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.

A Vevő a foglalón felül 2026. december 31. napjáig előleg jogcímén megfizet 10.067.200,-Ft, azaz tízmillió-hatvanhétezer-kettőszáz forint vételárrészletet az Eladó részére Eladónak az [redacted] Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalás útján. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.
Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Szerződést jóváhagyását megtagadja, úgy Eladó köteles Vevő felhívására a jóváhagyást megtagadó határozat kézbesítését követő 15 napon belül a jelen pont szerint részére megfizetett foglaló és előleg összegét a Vevő számára azon bankszámlára történő utalással visszafizetni, amelyről az utalás érkezett.

4.2 A Vevő a foglalón és előlegen felül fennmaradó 1.258.400,-Ft, azaz egymillió-kettőszázötvennyolcezer-négyszáz forint vételárrészletet, amennyiben az Fft. szerinti elővásárlásra jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal, a mezőgazdasági igazgatási szerv Szerződést jóváhagyó határozatának kézbesítését követő 15 napon belül, az Eladó felhívására átutalással köteles megfizetni az Eladó részére Eladónak az [redacted] Banknál vezetett [redacted] számú bankszámlájára történő banki átutalás útján. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a vételárhátralékot a jelen szerződésben meghatározott határidőben nem fizeti meg az Eladónak, a késedelem idejére napi 5.000 (ötezer) forint késedelmi kötbért köteles megfizetni az Eladónak. A Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén az Eladó jogosult a jelen Szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával elállni. A jelen pontban meghatározott késedelmi kötbér és a foglaló jogkövetkezménye együttesen alkalmazható. Felek rögzítik, hogy a kötbér meg nem fizetése nem jelenti a vételár meg nem fizetését, így az nem lehet akadálya a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének.

5. Birtokbaadás

5.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan nyilvántartásba bejegyzett földhasználója jelenleg saját tulajdon jogcímén az Eladó. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Ingatlant a Vevő a vételár teljes kiegyenlítésének napján veszi birtokba; a birtokbavételtől jogosult a föld használatára, hasznainak szedésére és köteles a kárveszély viselésére.

5.2 A birtokbaadás Eladónak felróható késedelme esetén a késedelembe esés napjától kezdődően a késedelem idejére az Eladó köteles napi 5.000,- Ft, azaz ötezer forint összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles a Vevő részére. Az Eladó 30 napot meghaladó birtokbaadási késedelme esetén a Vevő jogosult a jelen Szerződéstől a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával elállni. A jelen pontban meghatározott késedelmi kötbér és a foglaló jogkövetkezménye együttesen alkalmazható.

6. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

6.1 Felek tudomásul veszik, hogy az Ingatlanra a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzését az Inytv. vhr. 80. § (2) bekezdése értelmében a mezőgazdasági igazgatási szerv kezdeményezi az Fft-ben foglaltak szerint.

6.2 Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg a Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél 5 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azon nyilatkozatát, amellyel feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék (bejegyzési engedély).
Felek elismerik, hogy a letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételár Eladó részére történő maradéktalan megfizetését követően haladéktalanul kiadni, illetve az illetékes körzeti földhivatalhoz benyújtani. Eladó köteles a teljesítés tényéről értesíteni a letéteményes ügyvédet, melynek elmaradása esetén a teljesítést a Vevő a számlavezető bankja által kiállított igazolással is jogosult igazolni a letéteményes ügyvéd számára.

7. Szavatosság

7.1 Felek rögzítik, hogy Ingatlan tulajdoni lapjának
- III/6. pontjában 39004/2001.06.14. határozatszámon a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. javára távközlési vezetékjog,
- III/8. pontjában 31290/5/2017.02.07. határozatszámon a Magyar Állam javára bejegyzett vízelvezetési szolgalmi jog

került bejegyzésre.

[redacted]

Purger János
Eladó

Nagy Elek
Vevő

Dr. Török Gergely
Ügyvédi Iroda
1027 Budapest,
[illegible] u. 25-33.

Dr. Török Gergely
Ellenjegyző ügyvéd

Kizárólag földtulajdont érintő jogügylet írásba foglalására használható.

7.2 Az Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatban a 2.2. pontban rögzített elővásárlásra jogosultakon kívül más személynek olyan joga nincsen, amely a Vevő tulajdonszerzését és használati (birtoklási) jogait érintené, az Ingatlan harmadik személy földhasználatában nem áll, erre vonatkozóan hatályba nem lépett szerződés sem került megkötésre.

Az Eladó egyebekben kijelenti és szavatolja, hogy a 7.1 pontban foglaltakon túl az Ingatlan per-, teher- és igénymentes. A szavatosság kiterjed arra is, hogy az Ingatlan tekintetében közteher, illetve egyéb tartozás nem áll fenn.

Eladó feltétel nélküli szavatosságot vállal továbbá azért, hogy az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan nem képezi házassági, illetve élettársi közös vagyon részét.

Eladó szavatol továbbá azért is, hogy a bejegyzési engedély benyújtásáig az Eladó magatartása következtében az Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az Ingatlan értékét csökkentené, illetve a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná.

8. **Költségek viselése**

8.1 A Szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeiket a Felek maguk viselik. A Vevő elismeri, hogy a Szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtása és a tulajdonszerzés egyéb vagyoni következményeinek viselése kizárólagos kötelezettségét képezi.

8.2 Vevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés p) pontja alapján illetékmentességre jogosult.

9. **Egyéb rendelkezések**

9.1 A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fft. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

9.2 Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd teljes körű tájékoztatást adott a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, illetve az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény értelmében őt terhelő ügyfél-ellenőrzési kötelezettségéről, aminek a lefolytatásához Felek jelen szerződés aláírását megelőzően hozzájárultak. Továbbá a Felek hozzájárultak ahhoz, hogy személyi okmányaikat az eljáró ügyvéd azonosítás céljára lemásolja és nyilvántartsa.

9.3 Felek a Dr. Török Gergely Ügyvédi Irodát (1027 Budapest, Csalogány u. 23-33., eljáró ügyvéd: Dr. Török Gergely) bízzák meg a jelen Szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, amely megbízást Dr. Török Gergely Ügyvédi Iroda elfogad. Felek mindegyike meghatalmazza a Dr. Török Gergely Ügyvédi Irodát az illetékes ingatlanügyi hatóság és adóhatóság előtti eljárásban való teljes hatályú képviseletükre. A Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatását a jelen ügylettel kapcsolatos jogi szabályozásról, ideértve az adó- és illetékszabályokat is. A Szerződés aláírásával valamennyi Fél elismeri, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd valamennyiüket felhívta az okirat elolvasására, elismeri továbbá, hogy a Szerződés egy eredeti példányát átvette.

A Felek a – 3 (három) oldalból álló, 7 (hét) eredeti példányban készült – Szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2026. október 16.

Purger János
Eladó

Nagy Elek
Vevő
Képviseletében: Molnár Krisztina meghatalmazott

Ellenjegyzem és a 9.3. pontban adott meghatalmazást elfogadom:
Budapesten, 2026. október 16. napján

Dr. Török Gergely
Ügyvédi Iroda
1027 Budapest,
Csalogány u. 23-33.

Dr. Török Gergely ügyvéd
Székhely: 1027 Budapest, Csalogány u. 23-33., Kamarai azonosító szám: 36070605

földtulajdonra irányuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély

A Veszprém Megyei
Kormányhivatal
I.81280 2 26 számú
határozatával jogszabályellenesnek
az alkotmánybíróhoz
Veszprém, 2026 NOV 06
PH.

Közzététel napja a kormányzati portálon: 2026 év 11 hó 26 nap
Nyilatkozatétel határidő első napja: 2026 év 11 hó 27 nap
Jogvesztő határidő utolsó napja: 2027 év 01 hó 04 nap
Levétel napja a kormányzati portálról: 2027 év 01 hó 05 nap
Az elektronikus közzététel megtörtént.

Kelt: Paloznak, ...év.....hó.....nap

.....
Jegyző

Dr. Török Gergely
Ügyvédi Iroda
1027 Budapest,
Csalogány u. 23-33.

A Veszprém Megyei
Kormányhivatal
I.81280 2 26 számú
határozatával jogszabályellenesnek
az alkotmánybíróhoz
Veszprém, 2026 NOV 06
PH.