

Ért.: 2025.09.22.
SZ/435/2025.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

Varga Tamás Zoltán (születési név: Varga Tamás Zoltán; anyja neve: ; születési hely és idő: ; lakóhely: 8417 Csetény, József Attila utca 5/A.; személyi azonosító: ; adóazonosító jel: ; állampolgárság: magyar),

mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó1**”) és

Vargáné Karner Valéria (születési név: Karner Valéria; anyja neve: ; születési hely és idő: ; lakóhely: 8417 Csetény, József Attila utca 5/A.; személyi azonosító: ; adóazonosító jel: ; állampolgárság: magyar),

mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó2**”)

(az Eladó1 és az Eladó2 a továbbiakban együttesen: „**Eladók**”).

másrészről

Szabó Miklós Elek (születési név: Szabó Miklós Elek; anyja neve: Nagy Julianna; születési hely és idő: ; lakóhely: 2030 Érd, Szendrői utca 31.; személyi azonosító: ; adóazonosító jel: ; állampolgárság: magyar),

mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő1**”) és

Osztó Ágnes Anna (születési név: Osztó Ágnes Anna; anyja neve: ; születési hely és idő: ; lakóhely: 2030 Érd, Szendrői utca 31.; személyi azonosító: ; adóazonosító jel: ; állampolgárság: magyar),

mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő2**”),

(a továbbiakban a Vevő1 és a Vevő2 együttesen: „**Vevők**”).

[az Eladók és a Vevők a továbbiakban együttesen: „**Felek**”] között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

- 1.) A jelen szerződés tárgya a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál **Szápár zártkert 3012 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „*rét és gazdasági épület*” megnevezésű, 568 m² területű, 1,58 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan1**”), melynek az ingatlan-nyilvántartásba II/8. sorszám alatt bejegyzett 1/2 arányú tulajdonosa az Eladó1, a II/9. sorszám alatt bejegyzett 1/2 arányú tulajdonosa az Eladó2.

A jelen szerződés tárgya továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál **Szápár zártkert 3013 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „*keri és út*” megnevezésű, 1442 m² területű, 3,01 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan2**”), melynek az ingatlan-nyilvántartásba II/8. sorszám alatt bejegyzett 1/2 arányú tulajdonosa az Eladó1, a II/9. sorszám alatt bejegyzett 1/2 arányú tulajdonosa az Eladó2.

- 2.) A Felek rögzítik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: „**Földforgalmi Törvény**”) 5. § 23. pontja alapján az Ingatlan1 és az Ingatlan2 (az Ingatlan1 és az Ingatlan2 a továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”) egymással szomszédos földeknek minősülnek.
A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására kerül sor, mivel az Ingatlanok egymással szomszédosak és így a Földforgalmi Törvény 19. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az egybefoglalt vételáron történő eladásukra sor kerülhet.
- 3.) Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanokat maguk használják.

Varga Tamás Zoltán
Eladó1

Vargáné Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Osztó Ágnes Anna
Vevő2

Dr. Bognár Barbara
ellenjegyző ügyvéd

Dr. Bognár Barbara
Összeállította
Dr. Bognár Barbara ügyvéd

- 4.) A szerződéskötéshez lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint az Ingatlanok tulajdoni lapján széljegy nem szerepel.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 tulajdoni lapjának III/9. sorszáma alatt a 417019/2/2020.10.29 számú bejegyző határozat alapján a 8/247/2020. számon záradékolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 16 m² területre az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára vezetékJog (a továbbiakban: „**VezetékJog**”) került bejegyzésre.

A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan2 tulajdoni lapjának III. része teherre vonatkozó bejegyzést nem tartalmaz.

- 5.) A jelen szerződés alapján az Eladók az Ingatlanokat eladják, a Vevők pedig az általuk ismert állapotban azokat - egymás között fele-fele arányban - megvásárolják, minden joggal és kötelezettséggel, az azokhoz tartozó alkotórészekkel együtt, per-, teher- és (a fentiekben hivatkozott VezetékJogtól eltekintve) igénymentesen.
- 6.) A Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek a Földforgalmi Törvény 5. § 7. pontja alapján földművesnek.

II. Az elővásárlási joggal összefüggő nyilatkozatok

- 1.) A Vevők kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi Törvény 18. § (1) bekezdése szerint föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:
- az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében,
 - a földet használó olyan földművest,
 - o aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - o aki helyben lakónak minősül, vagy
 - o akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van,
 - az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül,
 - az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- 2.) Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok esetében nincs elővásárlásra jogosult földet használó földműves. Az Eladók rögzítik továbbá, hogy nincs olyan tulajdonostárs sem, aki a Földforgalmi Törvény 18. § (3) bekezdésére hivatkozással lenne jogosult elővásárlási jog gyakorlására, hiszen az Ingatlan1 és az Ingatlan2 egésze eladásra kerül a jelen szerződéssel.

III. A vételár

- 1.) Az Ingatlanok Felek által kölcsönösen kialakított, egybefoglalt vételára 8.500.000,- Ft (azaz nyolcmillió-ötszázezer forint) (a továbbiakban: „**Vételár**”), amely az alábbiak szerint oszlik meg az Ingatlanok között:
- 7.000.000,- Ft (azaz hétmillió forint) az Ingatlan1 vételára és
 - 1.500.000,- Ft (azaz egymillió-ötszázezer forint) az Ingatlan2 vételára.

Varga Tamás Zoltán
Eladól

Vargáné Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Osztró Ágnes Anna
Vevő2

Dr. Bognár Barbara
ellenjegyző ügyvéd

- 2.) A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan1 vételára a föld (rét) és a felépítmény között az alábbiak szerint oszlik meg:
- a) a „rét” művelési ágú földterület vételára: 500.000,- Ft (azaz ötszázezer forint),
 - b) a gazdasági épület vételára: 6.500.000,- Ft (azaz hatmillió-ötszázezer forint).
- A Felek rögzítik, hogy a gazdasági épület elektromos árammal való ellátása biztosított, valamint az épület egy része fűthető, továbbá az épületben présház, pince és gyümölcsárroló is található.
- 3.) A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan2 vételára a föld (kert) és az út között az alábbiak szerint oszlik meg:
- a) a „kert” művelési ágú földterület vételára: 1.200.000,- Ft (azaz egymillió-kétszázezer forint),
 - b) az „út” vételára: 300.000,- Ft (azaz háromszázezer forint).
- 4.) A Felek rögzítik továbbá, hogy a Vételár a Földforgalmi Törvény 8/A. § (3) és (4) bekezdéseire figyelemmel került megosztásra a fentiek szerint.

IV. A szerződés hatályba lépése

- 1.) A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok termőföld jellegére figyelemmel a Földforgalmi Törvény 21. § (1) bekezdése alapján az Eladók által elfogadott vételi ajánlatot a jelen, egységes okiratba foglalt szerződésbe foglalták és azt a Felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldik jóváhagyás céljából.
- 2.) A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg a jelen szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a jelen szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a jelen szerződés közzétételét.
- A Felek kijelentik továbbá, hogy tudomással bírnak arról, hogy a közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.
- 3.) A Felek rögzítik, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a IV/2. pont szerinti döntését közli az Eladókkal és a Vevőkkel, valamint a jelen szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli a jelen szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival.
- 4.) A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződés hatályba lépéséhez az szükséges, hogy a törvény szerinti nyilatkozattételre nyitva álló 30 napos határidő alatt az arra jogosultak az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot tegyenek, vagy a megadott határidőn belül az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot ne tegyenek.
- 5.) A jelen szerződés a IV/3. pont szerinti hirdetményi úton való közlést követő 31. napon lép hatályba.

V. A Vételár megfizetése

- 1.) A Felek rögzítik, hogy a Vevők a Vételarat az Eladók részére – a jelen szerződés hatályba lépése esetén – a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásának a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére történő kézbesítését követő 8 (nyolc) napon belül banki átutalással fizetik meg az Eladók által megjelölt alábbi fizetési számlára:

Számlatulajdonos: Varga Tamás Zoltán

Számlavezető: ·

Számlaszám: ' ·

Varga Tamás Zoltán
Eladó1

Vargane Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Oszto Ágnes Anna
Vevő2

Dr. Bognár Barbara
ellenjegyző ügyvéd

A Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen adásvételi ügyletnél foglaltakat nem kötnek ki.

Az Eladók külön-külön visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a Vételár fentiek szerinti kiegyenlítésének módját elfogadják és azt a saját kezeikhez történő teljesítésként ismerik el.

- 2.) Az Eladók kijelentik, hogy a Vételár megosztását egymás között intézik és lemondanak a Vételár egymás közötti megosztását érintő bármely igény Vevőkkel szemben történő érvényesítéséről.

Az Eladók kijelentik továbbá, hogy a Vételár megfizetését követően a Vevőkkel szemben a jelen adásvétellel összefüggésben további követelést nem támasztanak.

- 3.) Az Eladók a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételár Vevők általi megfizetését átvételi elismervény aláírásával igazolják, melynek 2 (kettő) eredeti példányát a fizetést követő 5 (öt) munkanapon belül megküldik a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részére.

A Vételár megfizetésének napja az Eladók által kiállított átvételi elismervényben megjelölt nap, amely azonban nem lehet későbbi, mint a Vételár fenti fizetési számlán történt jóváírásának napja.

VI. Birtokbavétel

- 1.) A Vevők – a jelen szerződés hatályba lépése esetén – a Vételár Eladók részére történt megfizetésével egyidejűleg lépnek az Ingatlanok birtokába.
A birtokbaadás tervezett időpontja: 2026. január 31. napja.
- 2.) A Vevők a birtokba lépés időpontjától kezdődően jogosultak szedni az Ingatlanok hasznait és ettől a naptól viselik az Ingatlanok terheit. A kárveszély a birtokbavétel napjától száll át a Vevőkre.

VII. Jog- és kellékszavatosság

- 1.) Az Eladók korlátlan és feltétlen felelősséget vállalnak azért, hogy az Ingatlanok kizárólagos és a jelen szerződésben foglaltak szerint korlátlan rendelkezésre jogosult tulajdonosai.
- 2.) Az Eladók – az I/4. pont szerinti VezetékJogtól eltekintve – az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatolnak.
- 3.) A Felek külön-külön kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akik elidegenítési- és szerzőképességükben korlátozva nincsenek.
- 4.) A Vevők külön-külön nyilatkoznak arról, hogy a jelen szerződés szerinti ingatlanszerzésük nem ütközik sem a Földforgalmi Törvény 10. §-ában, illetve 16. §-ában meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba, sem egyéb jogszabályi rendelkezésbe.
- 5.) A Vevők a Földforgalmi Törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel külön-külön kijelentik, hogy – a jelen szerződés szerinti földszerzését is figyelembe véve – a földszerzési maximumra vonatkozó előírásokat nem sértik meg, azaz a birtokukban álló földek területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt az 1 hektárt nem haladja meg.
- 6.) A Vevők a Földforgalmi Törvény 16. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel külön-külön kijelentik továbbá, hogy – a jelen szerződés szerinti földszerzését is figyelembe véve – a földszerzési maximumra vonatkozó előírásokat nem sértik meg, azaz a tulajdonukban és a hasznélvezetükben lévő földek nagysága a 300 hektárt nem éri el.

Varga Tamás Zoltán
Eladó1

Vargáné Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Ószi Ágnes Anna
Vevő2

Dr. Bognár Barbara
ellenjegyző ügyvéd

- 7.) A jelen szerződés aláírásával a Vevők a Földforgalmi Törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján külön-külön és együttesen is vállalják, hogy az Ingatlanok használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségeiknek, továbbá vállalják, hogy az Ingatlanokat a tulajdonszerzésük időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
- 8.) A Földforgalmi Törvény 14. § (1) és (2) bekezdéseire figyelemmel a Vevők külön-külön kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk, továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek.
- 9.) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 42. §-ában foglalt előírásokra hivatkozással a Vevők külön-külön kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

VIII. Bejegyzési engedély

- 1.) Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával – a Vételár megfizetése esetére – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevők Ingatlanokra vonatkozó - fejenként és ingatlanonként értendő - 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba korlátozástól mentesen bejegyzésre, míg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.
- 2.) A Felek kéri az illetékes földhivatalt, hogy a jelen szerződés szerinti tulajdonjogi változásokat a fenti VIII/1. pont alapján szíveskedjen az ingatlan-nyilvántartáson átvezetni.
- 3.) Amennyiben a jelen szerződés a IV/5. pont szerint a Felek között nem lép hatályba, a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozata alapján az Eladók az Ingatlanok tulajdonjogát a jelen szerződésben foglalt feltételekkel az érvényes elfogadó nyilatkozatot tett elővásárlásra jogosult ruházzák át.

IX. Záró rendelkezések

- 1.) A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes vizsgálatára, illetőleg a jóváhagyásának megadására irányuló eljárásokkal, valamint az Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárással Dr. Bognár Barbara ügyvédet (Dr. Bognár Barbara Ügyvédi Iroda: 1126 Budapest, Királyhágó utca 5/B. 2/1.) bizzák meg.

Az ellenjegyző ügyvéd a megbízást és az eljárásokra vonatkozó meghatalmazást - a jelen szerződésen kézzel - elfogadja.

- 2.) A Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 80. § (1) bekezdése alapján kéri a földhivatalt, hogy a jelen szerződés alapján a földek tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benváltásának tényét jegyezze fel az Ingatlanok tulajdoni lapjára. Ezen tény feljegyzéséhez az Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.
- 3.) A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést az ellenjegyző ügyvéd kizárólag a Vételár megfizetését követően nyújthatja be az illetékes földhivatalnál a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Varga Tamás Zoltán
Eladó1

Vargáné Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Osztó Ágnes Anna
Vevő2

Dr. Bognár Barbara
ellenjegyző ügyvéd

- 4.) A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatként elfogadják, és egyben nyilatkoznak arról, hogy a jelen jogügylettel összefüggő jövedelemadózási és illetékfizetési kérdésekről a szerződést szerkesztő ügyvédtől tájékoztatást kaptak.
- 5.) A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket a Vevők viselik. A Felek megállapodnak továbbá abban, hogy amennyiben a jelen szerződés a IV/5. pont szerint a Felek között nem lép hatályba, úgy a Vevők helyébe lépő elővásárlásra jogosult köteles megtéríteni a Vevők részére a jelen szerződéssel összefüggésben felmerült költségeket, ideértve különösen az ügyvédi munkadíjat és a lekért tulajdoni lapok költségét.
- 6.) A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen szerződésből eredő valamennyi jog és kötelezettség jogutódaira átszáll.
- 7.) A Felek a jelen szerződés aláírásával külön-külön kijelentik, hogy hozzájárultak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyes adataikat a jelen adásvételi ügylettel összefüggésben, az irányadó jogszabályi rendelkezések szerint kezelje.
- 8.) A Felek külön-külön kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződésben rögzített adataikban bekövetkezett változást a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 12. § (3) bekezdésében foglaltak alapján kötelesek a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) munkanapon belül bejelenteni az eljáró ügyvédnek, amennyiben a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséig adatváltozás következik be.
- 9.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, illetve a Földforgalmi Törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

A jelen adásvételi szerződés 6 (azaz hat) számozott oldalt tartalmaz és 8 (azaz nyolc) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban magyar nyelven készült.

A Felek a jelen szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Csetény, 2025. szeptember 13.

Varga Tamás Zoltán
Eladó1

Vargáné Karner Valéria
Eladó2

Szabó Miklós Elek
Vevő1

Osztó Ágnes Anna
Vevő2

Ellenjegyzem Csetényben, 2025. szeptember 13. napján és a IX/1. pontban foglalt megbízást, illetve meghatalmazást elfogadom:

Dr. Bognár Barbara, ügyvéd
Kamarai azonosító szám: 36057811
Dr. Bognár Barbara Ügyvédi Iroda
1126 Budapest, Királyhágó utca 5/B. 2/1.

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2025.09.22.
A közlés kezdőnapja: 2025.09.23.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló, 30. napos határidő első napja: 2025.09.23.
utolsó napja: 2025.10.22. Ez a határidő jogvesztő. Az elektronikus közzététel megtörtént!
A jogvesztés levetélének időpontja: 2025.10.27.

Csetény, 2025. szeptember 22.

