



Crk.: 2025.10.02.
SZ-458/2025.

Ikt. szám: 316/2025.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS EGYSÉGES SZERKEZETBEN

amely szerződés (a továbbiakban: Szerződés) létrejött

egyrésztől

BÁLINTNÉ SCHMIDT Ildikó sz. Schmidt Ildikó (sz.: , an.:
adóazonosító jele: , szem. az. jele: , magyar állampolgár) 8423 Szápár, Kossuth
utca 83. szám alatti lakos meghatalmazott által képviselt **KODA Miklós sz. Kukoda Miklós** (sz.:
an.: , adóazonosító jele: , szem. az. jele: , amerikai (USA)
állampolgár) USA-FL33310 Fort Lauderdale Florida P.O.Box 9253- mint Eladó (a továbbiakban együtt:
„Eladó”)

másrészről

BUDAHÁZI Andrea sz. Budaházi Andrea (sz.: , an.: , adóazonosító
jele: , szem. az. jele: , magyar állampolgár) 8100 Várpalota, Kossuth utca 71.
szám alatti lakos - mint Vevő (a továbbiakban együtt: „Vevő”)

(az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, az
alábbi feltételek szerint:

Előzmények

Eladó kijelentik, hogy a **Szápár zártkert 3242 hrsz.-ú** ingatlanak **1/1 arányú** tulajdonosa.

Eladó tulajdonjogát tulajdoni lappal, míg Vevő, valamint Eladó személyazonosságait személyazonosító
igazolványaik felmutatásával igazolták.

I. Ingatlan adatai

- **Szápár zártkert 3242 helyrajzi szám** alatt nyilvántartásba vett, 4769 m² alapterületű, 8.06 AK
értékű, „szántó, szőlő” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) (a továbbiakban:
„Ingatlan”)

II. Megállapodás

- 2.1. Eladó jelen Szerződés aláírásával eladja Vevőnek, míg Vevő jelen Szerződés aláírásával – az általa
megtekintett állapotban és a tulajdoni lapról megismert jogi helyzet elfogadásával – **1/1 arányban
megvásárolja** Eladótól az Ingatlant megtekintett állapotban, valamennyi törvényes tartozékával
együtt, a jelen Szerződésben meghatározott vételár és fizetési ütemezés mellett.
- 2.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés az aláírás napján lép hatályba.

III. Vételár

- 3.1. Szerződő Felek az Ingatlan vételárát egybehangzó akaratnyilatkozattal **4.000.000,- Ft, azaz
Négymillió forint** összegben (a továbbiakban: „Vételár”) határozzák meg, amely forgalmi
értékkel tisztában vannak, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt nincs és
nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Szerződő felek erre tekintettel a
szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk.
6:98§ (2) bekezdése alapján jelen okirat aláírásával kizárják, e jogukról kifejezetten
lemondanak.

Vevő a **4.000.000,- Ft, azaz Négymillió forint** teljes vételárát akként fizeti meg Eladó részre, hogy
jelen okirat aláírásának napján átutal **1.300.000,- Ft előleget**, míg a fennmaradó **2.700.000,- Ft**
vételárrészt legkésőbb a megyei igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő
5 napon belül átutalja Eladó K&H Bank Zrt-nél vezetett számla
bankszámlájára. Eladó kijelenti, hogy ezen bankszámlára való utalást saját kezeihez történő
teljesítésként elfogadja. Ezzel a teljes vételár kiegyenlítésre kerül.

Eladó a teljes vételár kiegyenlítésének tényéről eljáró ügyvédet a teljesítés napján elektronikus úton (ugyved.lassuveronika@gmail.com) értesíti.

IV. Garanciavállalás

- 4.1. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan tulajdonjogát – a jelen Szerződés 4.3. pontjában szabályozottakkal összhangban – per-, teher- és igénymentesen ruházza át Vevőre.
- 4.2. Szerződő felek kijelentik, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, valamint birtoklását megakadályozná, megnehezítené, megzavarná, illetőleg lehetetlenné tenné.
- 4.3. Eladó feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlant bármilyen jogcímen fennálló egyéb tartozás a birtokba adása napján nem terheli. Eladó már most kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen jogcímen tartozása merülne fel, úgy azt haladéktalanul kiegyenlíti annak érdekében, hogy Vevőt ezen esetlegesen fennálló tartozás miatt hátrány ne érje.

V. Tulajdonjog átruházása, birtokbaadás

- 5.1. Vevő az Ingatlan birtokába a teljes vételár kiegyenlítésének napján lép, ettől az időponttól kezdve szedi azok minden hasznát és viseli összes terhét.

VI. Szerződő Felek jogállása

- 6.1. Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés megkötésének, illetve Vevő tulajdonszerzésének – általuk ismert – akadálya nincs.
- 6.2. Eladó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező amerikai állampolgár. Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár. Szerződő felek kijelentik, hogy üzleti képességük teljes birtokában vannak. Szerződő Felek kijelentik továbbá, hogy szerződéskötési képességük és tulajdonszerzésük semmilyen korlátozás alá nem esik.
- 6.3. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a *mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény* (a továbbiakban: **Földforgalmi tv.**) értelmében a föld eladása esetén az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kérelmei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor - a 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A hirdetményi közlés az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az Eladó és a Vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - *ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot* - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult határidőn belül nem nyilatkozik.

- 6.4. Eladó tudomásul veszi, hogy a Szerződést a törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül is közölni kell. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogja megkötni.

Vevő nyilatkozik, hogy a *Földforgalmi törvény szerinti* elővásárlásra nem jogosult.

Vevőt a *Veszprém Vármegyei Kormányhivatal* számú határozatával a földművesek nyilvántartásába vette. NAK nyilvántartási szám:]

- 6.5. Vevő nyilatkozik, hogy a *Földforgalmi törvény 13. § -a szerint* vállalja, hogy a föld használatát másnak 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 - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a *Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdése szerint* vállalja a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének eleget tesz.

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a *Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdése szerint* nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás), valamint a *14. § (2) bekezdése szerint* vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a *Földforgalmi törvény 10. § -a* értelmében –ha a törvény másként nem rendelkezik – a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.

Szerződő felek kijelentik, hogy a *Földforgalmi törvény 16. § -ában* megfogalmazott, a *földtulajdon, illetve a birtokban tartható összes föld megengedett mértékére vonatkozó* rendelkezéseket ismerik. Vevő erre tekintettel nyilatkozik, hogy ezen feltételnek megfelel.

Vevő nyilatkozik, hogy a *Vhr. 68/C. §-a alapján* részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

- 6.6. Vevő tudomásul veszi, hogy a *Földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. § (1) bekezdésében* foglaltak alapján a föld használatát a szerzést követően 30 napon belül nyilvántartásba vétel céljából be kell jelentenie az ingatlan fekvése szerint illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályához.

Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul veszik a *Földforgalmi törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint a 23. § - 26. § -ban* foglaltakat, amely szerint a jelen Szerződés érvényességéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges.

- 6.7. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést - a *Földforgalmi tv. 19. (1) bekezdésében foglaltak szerint* – közlik a Magyar Állam, mint elővásárlásra jogosult nevében az elővásárlási jogot gyakorló Nemzeti Földalapkezelő Szervezettel (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.).

VII. Tulajdonjog bejegyzés, ingatlan-nyilvántartási eljárás

- 7.1. Eladó jelen Szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező Szápar zártkert 3242 hrsz.-ú Ingatlan tulajdonjogát Budaházi Andrea javára 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyezzék. A bejegyzést a Vevőnek a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának átvételétől számított 30 napon belül kell kénnie az illetékes Földhivataltól.

- 7.2. A jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli. A Vevő kötelessége továbbá ezen adásvételi szerződést a törvényesen előírt határidőn belül

a területileg illetékes Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztályához (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.) benyújtani és ezzel a vagyónátruházási illeték megállapításának lehetőségét biztosítani. Vevő ezen kötelezettségének a 8.1. pontban foglalt megbízás alapján jogi képviselője útján tesz eleget.

VIII. Megbízás

- 8.1. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával *megbízák Dr. Lassu Veronika Ügyvédi Irodáját* (eljáró ügyvéd: Dr. Lassu Veronika) ezen okirat szakszerű elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével, valamint a változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás teljes körű lebonyolításával, amely megbízást eljáró ügyvéd ezen okirat ellenjegyzési aláírásával elfogad. Jelen okirat egyben az *Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 22. §-ban* szabályozott megbízásnak és tényvázlatnak is minősül, amely a Felek szerződési akaratát szó szerint tartalmazza. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés készítésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen szerződéssel kapcsolatos adónemekre, az adókkal kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adók mértékére és adóoptimalizációra vonatkozó kitanításra; szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására, bármely tevékenység kifejtésére nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősségét kizárja, amit Felek kifejezetten tudomásul vesznek. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen okirat elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízás nem terjed ki a hitelügyintézési, vagyoni jogi illeték kiszabási, illetve adóigazgatási eljárásokra, azokat Felek saját maguk bonyolítják, így különösképpen az illeték megállapítására vonatkozó B400E adatlap ONYA felületen történő benyújtása, amelyet a Vevő vállal beküldeni az illetékes adóhatóság részére, amely kötelezettséget oly módon teljesíti, hogy vagy postai úton vagy elektronikus úton (ONYA) megküldi a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére az erre a célra rendszeresített, általa kitöltött formanyomtatványt.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy az adózás és az illeték-fizetés szabályaival tisztában vannak. Felek jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy a szükséges tájékoztatást a jogügylettel kapcsolatban minden körülményre kiterjedően megkapták. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt tényeket, adatokat dr. Lassu Veronika ügyvéd a nyilatkozataik alapján rögzítette, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak.

Vevő a 10.600,- Ft földhivatali eljárás díját a hatósági jóváhagyó határozat átvételét követő 3 (három) napon belül átutalja a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 10048005-00301569-00000000 számú számlájára (közlemény: Számpár 3242 hrsz.), majd a banki igazolás másolatát eljáró ügyvéd részére átadja, aki kötelezettséget vállal arra, hogy ezen befizetési igazolást a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem benyújtásával egy időben az illetékes Földhivatalnak megküldi.

Szerződő felek kijelentik, hogy a megbízás nem terjed ki az ügyfelek részére a földhivatal által megküldendő végzések és határozatok átvételére, ezért a felek kéri a földhivatalt, hogy a jogi képviselő példányát a jogi képviselő részére szíveskedjen kiadni, a felek példányát pedig a felek részére szíveskedjen megküldeni postai úton (2016. évi CL. tv. (Akr.) 13. §. (6) bekezdése).

IX. Vegyes rendelkezések

- 9.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy minden olyan kérdésben, amelyről Szerződő Felek jelen Szerződésben nem rendelkeztek, a magyar jog vonatkozó és hatályos szabályai az irányadóak.
- 9.2. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával igazolják, hogy eljáró ügyvéd a feleket a hatályos SZJA törvény 59.§ - 64.§-ban foglaltakról, valamint az Illetéktörvény 18.§ - 22.§-ban foglaltakról tájékoztatta és kioktatta a jövedelemadó bevallási és illetékfizetési kötelezettségükről.

Vevő nyilatkozik, hogy az *illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p) pontja* szerinti *illetékmentességet* veszi igénybe.

- 9.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban: Pmt. - alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség, így azonosítási kötelezettség terheli Szerződő felek adatai vonatkozásában. Szerződő felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a

Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával, büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. A Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

- 9.4. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül elvégezze. Felek a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve, elírás nincsen.
- 9.5. Szerződő Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy minden, a Szerződés megkötéséhez szükséges adatot, tényt, információt tisztáztak, és megismertek, valamint az ügylet során jóhiszeműen jártak el.
- 9.6. Szerződő Felek az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsődlegesen közvetlen tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Amennyiben Szerződő Felek a közöttük keletkezett vitás kérdéseket békés úton nem képesek rendezni, úgy Szerződő Felek a vitás kérdések rendezésére a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

A jelen Szerződés nyolc (8) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvastak, tartalmát közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, saját kezűleg írják alá.

Várpalota, 2025. szeptember 11.

KODA Miklós

Eladó

képviseli: Bálintné Schmidt Ildikó meghatalmazott

BUDAHÁZI Andrea

Vevő

Készítettem és ellenőriztem: 8108 Várpalota, Ujlaky u. 8/A. szám alatt, 2025. szeptember 11. napján

dr. Lassu Veronika
ügyvéd
KASZ 36064386



Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2025.10.02.

A közlés kezdőnapja: 2025.10.03.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult

joggyakorlatának megtételére nyitva álló 30. napos

határidő első napja: 2025.10.03.

utolsó napja: 2025.11.03. Ez a határidő jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2025.11.04.

Csányi, 2025. október 2.

