

Ért.: 2025.11.04.
CS-2180/2025.

Adásvételi szerződés

10 hektár területnagyságot meg nem haladó föld tulajdonjogának megszerzésére

Amely létrejött egyrészről :

Nagy Mihályné született: Kovács Katalin (anyja neve: , személyazonosító: , szül :
adóazonosító jel:) 8416 Dudar, Arany János u. 5. alatti lakos,

II/8-9. sorszám alatti összesen 2/6-od tulajdoni hányad, - 400 000.- forint vételár rész,
Bankszámlaszám: , számlatulajdonos:

Varga Imréné született: Pap Katalin (anyja neve: , személyazonosító: , szül :
adóazonosító jel:) 8417 Csetény, Petőfi utca 61. alatti lakos,

II/5. sorszám alatti 2/6-od tulajdoni hányad. - 400 000.- forint vételár rész,
Bankszámlaszám: , számlatulajdonos: lánya,)

Pap Imre született: Pap Imre (anyja neve: , személyazonosító: , szül :
adóazonosító jel:) 8417 Csetény, Rákóczi utca 60. alatti lakos,

II/2. sorszám alatti 1/6-od tulajdoni hányad, - 200 000.- forint vételár rész,
Bankszámlaszám: , számlatulajdonos:

Ihászné Schöffner Erika született: Schöffner Erika (anyja neve: , személyazonosító: , szül :
adóazonosító jel:) 8431 Bakonyszentlászló, Dózsa György utca 13. alatti

lakos, II/4. sorszám alatti 1/6-od tulajdoni hányad, - 200 000.- forint vételár rész,
Bankszámlaszám: , számlatulajdonos: férje,

mint eladók, / a továbbiakban : eladók /

Másrészről

Horváth Szabolcs született Horváth Szabolcs (szül: , személyazonosító jel : An:
) 8417 Csetény, Hunyadi utca 11/A. sz. alatti lakos (adóazonosító jel:),

mint vevő

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett :

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladók - a vevő alábbi tartalom mellett tett vételi ajánlatát elfogadva – eladják a Csetény külterület 044/158 hrsz-ú, 8970 m² területű, 16,45 Ak ktj-ű, rét, szántó művelési ágú termőföldingatlan összesen 6/6-od (1/1) tulajdoni hányadát (a továbbiakban: ingatlan) amelyeket vevő az általa ismert állapot szerint megvesz eladóktól.

1.1. Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében a Veszprémi Járási Hivatal sz. határozatával nyilvántartásba vett – földműves és a 2013. évi 122. tv. 18 § /1/ bekezdés d.) pontja alapján, helybenlakó földművesként bírna elővásárlási joggal.(Agrárkamara nyilvántartási száma:) , amennyiben jelen adásvétel – a

7.2. pontban leírtak szerint – nem mentesülne a kifüggesztési kötelezettség alól.

2. Szerződő felek a fentiek szerint részletesen körülírt ingatlan vételáraként kölcsönösen kialakított 1 200 000.- forint, azaz egymillió kétszázezer forint vételárösszeget állapítanak meg, ami eladókat egymás között a nevüknél fentebb megjelölt forint összegben illeti és amelyet vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv engedélyező határozatának kézhez vételét követően 15 napon belül fizet meg eladóknak a nevüknél megjelölt bankszámlaszámára történő banki átutalással.

Valamennyi eladó a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fenti számlaszámra történő átutalást a saját kezéhez való teljesítésnek ismeri el.

3. Valamennyi eladó – a 3.1. és 3.2. pontban leírt terheléseken túlmenően is - jogszatossággal tartozik vevő irányában az adásvétel tárgyát képező ingatlan per, igény- és tehermentességéért.

3.1. Feleknek kölcsönösen tudomásuk van arról, hogy az ingatlanra III/7. sorszám alatt az E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MUKÓDO RÉSZVÉNYTÁRSASÁG javára, a vázrajz szerint 33 m² területre vezetékjog került bejegyzésre, ami a tulajdonosváltozást követően is változatlanul fennmarad az ingatlanon.

3.2. Schöfferné Pap Julianna született Pap Julianna (szül: , an.:) volt 8417 Csetény, Tánicsics utca 3. sz. alatti lakosról, mint az ingatlan II/4 sorszámú tulajdoni hányadára III/2. sorszám alatt bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultjáról Ihászné Schöffner Erika eladó a halotti anyakönyvi kivonatának fotójával alátámasztva kijelenti, hogy 2025.01.15. napján elhalálozott és kéri a holtig tartó haszonélvezeti jogának törlesztését ingatlannyilvántartásból illetve ahhoz feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben.

Horváth Szabolcs
vevő

Pap Imre
eladó

Nagy Mihályné
eladó

Varga Imrene
eladó

Ihászné Schöffner Erika
eladó

4. Felek a vételár teljes kifizetésével egyidőben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és közösen kérik, hogy a teljes vételár megfizetése esetén az eladók tulajdonjogának törlése mellett a vevő javára a tulajdonjog adásvétel jogcímén kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az 1. pontban körülírt ingatlanhányadokra.

4.1. Felek nyilatkoznak, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt ingatlannyilvántartási eljárásra alkalmas okirati formában az ügyintéző ügyvédnél a jelen adásvételi szerződés megkötésekor letétbe helyezték azzal a rendeltetéssel, hogy a vételár megfizetésével egyidőben használható fel vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

4.2. Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár teljes kifizetésével egyidőben a teljesítést az ügyintéző ügyvéd részére annak itoth@ktvzirc.hu elektronikus postacímére küldött e-mail üzenetben jelzik. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ügyintéző ügyvéd ezen visszajelzést a teljes vételár kifizetésétől számított 5 napon belül nem kapja meg, jogosult elfogadni a vevőtől hitelt érdemlő igazolást a folyósítás megtörténtéről, amelynek alapján az ügyintéző ügyvéd a bejegyzési engedély földhivatali benyújtására jogosult és köteles lesz.

5. Vevő az ingatlan birtokába a tulajdonjoga bejegyzésével egyidőben léphet. Valamennyi eladó ezzel vevőre az ingatlan birtokát átruházza, aki ettől jogosult szedni annak hasznait, de viseli terheit is, valamint a kárveszélyt.

5.1. Valamennyi eladó nyilatkozik, hogy tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet (tulajdoni hányadot) hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelekhasználati megállapodás nem érinti, az ingatlanra csak Varga Imréné eladó földhasználati joga került bejegyzésre saját tulajdon jogcímén 2013.04.05. napjától lejárát és ellenérték meghatározása nélkül. Nevezett nyilatkozik, hogy vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a saját használatának törléséhez a földhasználati nyilvántartásból.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan tulajdonjogának átszállásával kapcsolatos költségek, így különösen a tulajdonátruházás illetéke őt terheli. Az ő kötelessége ezen felül a szerződésnek ingatlannyilvántartási bejegyzés és illetékkiszabás végett történő bemutatása is.

7. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok és ingatlan megszerzési, illetőleg elidegenítési képességük korlátozva egyéb módon sincs, mindkét eladó személyi jövedelemadóval kapcsolatos kötelezettségeit ismeri.

A vevő nyilatkozik, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontjában foglalt földműves fogalomnak megfelel, jogosult a termőföld tulajdonjogának megszerzésére.

7.1. Vevő egyben kijelenti, hogy a tulajdonában és birtokában lévő termőföld mennyisége jelen adásvétellel együtt sem haladja meg a 2013. évi CXXII. tv. 16 § /1/- /7/ bekezdésében meghatározott maximumot és részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 13. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve vállalja, hogy - ha a föld harmadik személy használatában áll - a föld használati jogviszonyát a használóval nem hosszabbítja meg és vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során elegendő tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 2013. évi CXXII. tv. 13 § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

Vevő - a 2013. évi CXXII. tv. 14. §-ban foglalt rendelkezéseket megismerve - felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

7.2. Felek rögzítik, hogy a jogügylet a 2013. évi CXXII. tv. 20 § i) pontjában foglaltak alapján mentesített az elővásárlási jogra történő felhívás alól, miután a jogügylet az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra levő közigazgatási határu településen legalább három éve életvitel szerű lakás használat helyével/mezőgazdasági üzem központtal rendelkező földműves vevő által, összesen 10 hektár területnagyságot meg nem haladó föld tulajdonszerzésének minősül, de hatósági jóváhagyás alá esik, így valamennyi eladó a szerződés keltétől számított 8 napon belül köteles a 2013. évi CXXII. tv. 21 § /1/ bekezdésében foglaltak alapján a jelen, egységes okiratba foglalt adásvételi szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni jóváhagyás céljából és eladók ebben a körben is teljes körűen meghatalmazzák képviselőikre az ügyintéző ügyvédet, aki a meghatalmazást ellenjegyzésével elfogadja.

Hörvát Szabolcs
vevő

Pap Imre
eladó

Nagy Mihályné
eladó

Varga Imréné
eladó

Ihászné Schöffner Erika
eladó

7.3. Szerződő felek megállapítják, hogy a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) 20. § i) pontja alapján a jogügylet során az elővásárlási jog nem áll fenn, mivel a vevő jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanal együtt sem rendelkezik és nem is rendelkezett 10 ha területmagyságot meghaladó földtulajdonnal, így nem kell alkalmazni az elővásárlási jogra vonatkozó rendelkezéseket, valamint az eladót a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendeletben előírt kifüggesztési kötelezettség sem terheli.

Szerződő felek rögzítik, hogy megállapodáson és egyéb jogszabályon alapuló alapuló elővásárlási jog az ingatlan kapcsán nem áll fenn.

7.4. Vevő nyilatkozik, hogy az ingatlant regisztrációs számmal rendelkező földművesként vásárolja meg, és az így vásárolt termőföldet 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 utolsó napjától – számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként – a 6.2. pontban foglaltak szerint – mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Ezzel megfelel vevő az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26 § /1/ bek. p.) pontjában foglalt illetékmentesség szabályainak, valamint az SZJA törvény 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontjában foglalt, az eladók számára biztosított adómentesség feltételeinek, amelynek alapján valamennyi eladó az Szja tv. 1 sz. mellékletének 9.5.1. pontja alapján a termőföld átruházásából származó jövedelméből *évi 200 000.- forintot meg nem haladó rész után* adómentességet élvez vevő jelen nyilatkozata alapján. / Eladókat tulajdonszerzésük időpontjára tekintettel személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli./

8. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák a 8420 Zirc Békefi Antal u. 42. sz. alatti székhelyű Dr Tóth István Ügyvédi Irodát, dr. Tóth István ügyvéd ügyintézője mellett az adásvételi szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, a jelen szerződésben foglaltak realizálása érdekében eladók tulajdonjogának, valamint a haszonélvezeti jog törlése és vevő tulajdonjogának bejegyzése során földhivatal előtti képviselőjükkel, továbbá vevő képviseletében a B400 E típusú adatlap NAV-hoz történő benyújtásával, egyben jelen szerződés rendelkezéseit ügyvédi tényvázlatként is elfogadják.

A bonyolító ügyvédi iroda a megbízást a képviseletében eljáró ügyintéző ügyvéd ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen, ügyvéd által szerkesztett szerződést megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag irtuk alá.

Zirc, 2025. október 20.

Horváth Szabolcs
vevő

Pap Imre
eladó

Nagy Mihály
eladó

Varga Imréné
eladó

Ihászné Schöffner Erika
eladó

Ellenjegyzem : dr. Tóth István ügyvéd
Zirc, 2025.10.20.

Veszprém Megyei Ügyvédi Kamara

Kamarai azonosító szám: 36070413.,

Kamarai nyilvántartási száma : 19-018581.

Ügyvédi igazolvány száma: Ü-101613.

Záradék:

A Kormányzati Portálon történő

közzététel időpontja: 2025.11.04.

A közlés kezdőnapja: 2025.11.05.

Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 30. napos

határidő első napja: 2025.11.05.

utolsó napja: 2025.12.04. Ez a határidő jogvesztő.

Az elektronikus közzététel megtörtént!

A kifüggesztés levételének időpontja: 2025.12.05.

Cetény, 2025. november 4.

