

Ért. i: 2026.01.28.
CS/174/2026.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: VARGA ZOLTÁN születési neve: **Varga Zoltán** (szül. helye, ideje: , anyja neve: , szem. száma: , adóazonosító jele: magyar állampolgár, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: -, szem. ig. sz.: , lakcímkártya száma:) állandó lakcíme: 8417 Csetény, Ady Endre utca 12/A sz. alatti lakos, mint **eladó**

másrészről

Név: TÓTH TIBOR születési neve: **Tóth Tibor** (szül. helye, ideje: , anyja születési neve: , személyi száma: , adóazonosító jele: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagsági azonosító száma: , Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, földműves nyilvántartás: , östermelők családi gazdaságának tagja: - magyar állampolgár, szem. ig. sz.: , lakcímkártya száma:) állandó lakcíme: 8417 Csetény, Törekvés utca 28. sz. lakos, mint **vevő**, között az alulírott helyen és időben a következő feltételek szerint:

I. A szerződés tárgyát képező ingatlan

1. Az ingatlan-nyilvántartás és eljáró ügyvéd által az E-ING nyilvántartásból lekért e-hiteles tulajdoni lap adatai szerint eladó kizárólagos 1/1-ed hányadú tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

- **külterület Csetény 044/38 hrsz.** alatt felvett, összesen: 7266 m² területű, 22,53 Ak értékű, „gyümölcsös” művelési ágú ingatlan II/4. sz. alatt lejegyezve

Az ingatlan per, teher és igénymentes.

2. Eladó eladja, míg vevő megvásárolja 1/1-ed hányadban, megtekintett állapotban az eladó 1./ pontban meghatározott ingatlanát. Földforgalmi tv. 7. § (1) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá, jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött.

3. A Földforgalmi tv. 1. § (1) Bek-ben foglaltak alapján „A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – az (1c) bekezdésben foglalt kivétellel – a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint.

A jegyző – az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Felek jelen adásvételi szerződésben foglaltan meghatalmazzák szerződést készítő ügyvédet, hogy a jelen szerződésben foglalt vételi ajánlatot felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére küldje meg jóváhagyás céljából. Szerződést készítő ügyvéd ezen meghatalmazást jelen szerződésben elfogadta.

Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy, illetőleg Magyar Állam élne elővásárlási jogával, aki jelen szerződés vevőjét a törvényi elővásárlási sorban megelőzi, akkor ezen személlyel jön létre jelen adásvételi megállapodás.

Felek rögzítik, hogy amennyiben azonos ranghelyen álló tenne elfogadó nyilatkozatot, akkor eladó jelen szerződést megkötő vevőt választja.

Varga Zoltán eladó

Tóth Tibor vevő

4. Szerződő felek rögzítik jelen szerződésben, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény felhatalmazása alapján **az önkormányzat a helyi önazonosság védelmére tekintettel nem vezetett be olyan jogvédelmi eszközt, amely az adásvétellel érintett ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzésre hatással lehet.**

5. Jelen szerződés mellékletét képezi a vevő földműveskénti nyilvántartásba vételéről szóló határozat. Vevő jelen szerződésben nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. földműves fogalmának megfelel. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási sorában szerepel, az alábbiak felel meg: A szerződést tárgyát képező ingatlan tekintetében A Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés d) pontja alapján olyan földműves, aki helyben lakónak minősül, valamint a (4) b) pontja alapján fiatal földműves.

II. Az ingatlanok adásvétele, vételára

6. Eladó eladja, míg vevő megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlant (1/1-ed hányad), **összesen: 700.000,-Ft., azaz Hétszázezer Forint** teljes vételáron.

Vevő a teljes vételárat eladó részére átutalással fizeti meg, jelen szerződés hatósági jóváhagyását követő 30 napon belül az alábbi teljesítésre megjelölt bankszámlára:

Varga Zoltán:

Fenti bankszámlára történő teljesítést eladó saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el. Eladó a jelen szerződésben foglalt bankszámlaszámot ellenőrizte, s azt megfelelőnek találta.

A teljes vételár megfizetésének igazolt módja eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozata, vagy vevő banki igazolása a szerződésszerű teljesítésről.

A Földforgalmi tv. 8/A. § alapján: A szerződésben szereplő ellenértéken belül fel kell tüntetni külön-külön a föld, illetve az azon található ültetvény, felépítmény vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény ellenértékét is.

Földforgalmi tv. 5. § 27. pontja alapján: ültetvény: 500 m²-nél nagyobb területű bogyós gyümölcsös, valamint az 1500 m²-nél nagyobb területű szőlővel, gyümölcsössel betelepített földrészlet, illetve alrészlet. Felek nyilatkoznak, hogy ilyenl jelen szerződés tárgyát képező ingatlan nem rendelkezik.

III. Egyéb megállapodások

7. Eladó szavatolja az 1./ pontban megnevezett ingatlan per, teher és igénymentességét.

Földforgalmi tv. 15/A. § alapján, ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

Felek fentiekre tekintettel az alábbiakat rögzítik: eladó nyilatkozata és a Takarnet nyilvántartás adatai szerint is nincs rajta kívül az ingatlannak más földhasználója. Nyilatkozik továbbá eladó, hogy még hatályba nem lépett földhasználati szerződés az ingatlant nem érinti.

8. Tóth Tibor vevő a Földforgalmi tv. és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. tv. (a továbbiakban: Fétv.) rendelkezéseinek eleget téve az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, mint szerző fél jelen szerződésben, hogy vállalja 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.

Varga Zoltán eladó

Tóth Tibor vevő

- a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, hogy ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, vállalja, hogy a fennálló földhasználati jogviszony

a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és

b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

- a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás).

- a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzés megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

- a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) bekezdés alapján vevő nyilatkozik, mint földműves, hogy tulajdonszerzése- a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektárt nem haladja meg. (földszerzési maximum). A már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával pedig az 1200 hektárt nem haladja meg. (birtokmaximum).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv. Vhr.) 42. §-ban foglaltak alapján:

A szerző fél jelen szerződésben foglaltan nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

IV. A tulajdonjog fenntartása, majd átruházáshoz hozzájárulás

9. Eladó tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja, azonban felek megállapodnak és a mai napon feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:216. § (3) bekezdése, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 48. § (1) bekezdés a) pontja és az Inytv. Vhr. 45. § (1) bekezdés alapján vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban a jelen szerződés I/1. pontjában meghatározott ingatlanra vonatkozóan 1/1-ed hányadban, a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól (azaz a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási hatósághoz történő benyújtásától) számított 6 hónapos határozott időre.

10. Felek megállapodnak abban, hogy eladó jelen okirat aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél letétbe helyezi 5 db egymással egyező, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában azon nyilatkozatát, melyeket ügyvéd a teljes vételár megfizetését és jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően benyújt az illetékes földhivatalba és melyben eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy vevő tulajdonjoga az I/1. pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed hányada vonatkozásában – „adásvétel” jogcímén – bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba, minden teherrel mentesen, eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.

11. Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy mindketten **cselekvőképess, magyar állampolgárok**, akik szerződéskötési képességét jogszabályok nem zárják ki és nem korlátozzák.

V. Meghatalmazás

12. Szerződő feleket eljáró ügyvéd a jelen jogügylethez kapcsolódó adó és illeték jogszabályokról tájékoztatta: Vevő illetékmentesség megállapítását kéri jelen szerződésben az alábbiakra tekintettel:

Varga Zoltán eladó

Tóth Tibor vevő



Itv. 26 § (1) Bek. p) pontja alapján a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha 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

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

Vevő az ingatlan birtokába jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően lép, legkésőbb 2026. június 1. napján.

13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Földforgalmi tv., a Fétv., Inyvtv., rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták, egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Kirsch Szilvia ügyvédet** jelen szerződés elkészítésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőikre, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésével, majd eladó meghatalmazza tulajdonjogának törlésével, míg vevő tulajdonjogának bejegyzésével „adásvétel” jogcímén.

Vagyonszerző meghatalmazza NAV előtti bejelentési eljárás vitelével, **a meghatalmazást szerződést készítő ügyvéd jelen szerződésben elfogadta.** (Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5., Veszprémi Ügyvédi Kamara Lajstromszám: 321, Tel/ fax: 0688/777-930, 0620/498-7372, e-mail: drkirschszilvia@gmail.com, KASZ:36063027)

Felek eljáró ügyvéd tájékoztatását a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseiről az ingatlan tulajdonosváltásával kapcsolatosan tudomásul veszik.

Felek beazonosítása megtörtént, a felek hozzájárultak eljáró ügyvéd általi beazonosításukhoz, személyi azonosító okmányait lemásolásához és a másolatok tárolásához. Felek a Pénzmosás elleni szabályokat megértették. Aláírás után valamennyi fél átvett egy-egy példányt jelen szerződésből.

Zirc, 2026. január 6.

Varga Zoltán eladó

Tóth Tibor vevő

Jelen szerződést készítettem és az aláírásokkal egyidejűleg ellenjegyzem Zircen, 2026. január 6. napján:

dr. Kirsch Szilvia ügyvéd
(Székhely: 8420 Zirc, Kossuth L. u. 5.)
KASZ: 36063027

Záradék:	
A Kormányzati Portálon történő	
hírművelési időpontja:	2026.01.28.
A közlés kezdőnapja:	2026.01.29.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult	
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló:	30. napos
határidő első napja:	2026.01.29.
utolsó napja:	2026.02.27. Ez a határidő jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént!	
A kifüggesztés levételének időpontja:	2026.03.02.

Cselekv, 2026. január 28.

