

Erk.: 2026.08.27.  
SZ/585/2026.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely kötöttett egyrészről *Vincze Ferenc* (sz.n.: Vincze Ferenc, a.n.: , szül.: , személyi szám: , adóazonosító jel: ) és *Vinczné Szabó Szilvia* (szül.: *Szabó Szilvia* (a.n.: , szül.: , személyi szám: , adóazonosító jel: ) mindketten 8420 Zirc, Szabadság u. 6. szám alatti lakosok, mint Eladók, másrészt *Kukoda Péter* (sz.n.: Kukoda Péter, szül.: , a.n.: , személyi szám: , adóazonosító jel: , földműveskénti nyilvántartásba vételi száma: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal , NAK nyilvántartási szám: ) 8423 Szápár, Kossuth u. 25. szám alatti lakos, mint Vevő - a továbbiakban a Vevő és az Eladók együtt: szerződő felek - között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Az Eladók kijelentik, hogy eladják, a Vevő pedig 1/1 arányban megvásárolja a Szápár zártkert 3074 hrsz-ú "szőlő, kert, fásított terület és út és árok" megnevezésű, összesen 2691 m<sup>2</sup> térmértékű, összesen 6,04 AK értékű ingatlan és a Szápár zártkert 3075 hrsz-ú "kert és gazdasági épület" megnevezésű, összesen 445 m<sup>2</sup> térmértékű, összesen 0,93 AK értékű ingatlan 1/2 - 1/2 arányú tulajdoni hányadait (a továbbiakban: ingatlanok vagy földek). Az Eladók kijelentik, hogy az ingatlanok (vezetékjogok kivételével) per-, teher- és igénymentes.
2. A szerződő felek az 1. pontban körülírt - jelen adásvétel tárgyát képező - ingatlanok kialakított teljes egybefoglalt vételárát és forgalmi értékét mindösszesen 4.000.000.- Ft-ban, azaz Négymillió Forintban állapítják meg (amelyből a gazdasági épületet is magában foglaló ingatlan vételára és forgalmi értéke 3.596.350.- Ft, a másik ingatlan 403.650.- Ft). A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanok vételára a földek valós forgalmi értékeiket tükrözik, azokat közösen, az ingatlanok jelenlegi állapotát megismerve, azokat figyelembe véve állapították meg, így az ingatlanok egyes és egybefoglalt vételára azok forgalmi értékeivel teljes mértékben arányosak, azokat a szerződő felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el, így a Ptk. 6:98. § (1) és (2) bekezdése szerint a megtámadás jogát jelen szerződésben kizárják. Az Eladók kijelentik, hogy a földek területén *ültetvény*, a gazdasági épületen kívül *felépítmény* vagy a földek forgalmi értékeit, illetve hasznait növelő *agrotechnikai létesítmény* nem található, így azoknak ellenértéke 0.- Ft, azaz Nulla Forint (épületet is magában foglaló ingatlanon lévő gazdasági épület ellenértéke: 3.534.100.- Ft, alapterülete: 30 m<sup>2</sup>, állapota: gyenge). A szerződő felek rögzítik, hogy mivel a földek a 2013. évi CXII. tv. (a továbbiakban: Fftv.) 19. § (5) bek. értelmében egymással szomszédosnak minősülnek, így azok egybefoglalt vételáron történő eladására kerül sor.
3. A szerződő felek abban állapodnak meg, hogy a Vevő az ingatlanok teljes vételárából 2.000.000.- Ft, azaz Kettőmillió Forint első vételárrészt 2026.08.07. napjáig, további 2.000.000.- Ft, azaz Kettőmillió Forint összeget pedig a mezőgazdasági igazgatási szerv által utólagosan meghozott határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 munkanapon belül utalással teljesíti Eladóknak akként, hogy azt Eladók közös nevén az vezetett számú bankszámlaszámára utalja.
- 3.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben más, arra jogosult (a továbbiakban: jogosult vevő nem él a törvényen alapuló elővásárlási jogával), a jelen szerződésben megjelölt Vevőnek az Eladók irányába - a 3. pontban megjelölt fizetésen kívül - további kötelezettsége nem merül fel.
- 3.2. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, amennyiben a közzététel során más, arra jogosult élne a törvényen alapuló elővásárlási jogával és a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a jogosult közötti szerződéshez járulna hozzá, abban az esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv által utólagosan meghozott határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi kézhezvételét követő 15 munkanapon belül a jogosult lesz köteles az Eladóknak teljesíteni az ingatlanok teljes egybefoglalt vételárát a 3. pont rendelkezései szerint (ebben az esetben az Eladók a Vevőnek az általa időközben teljesítendő 2.000.000.- Ft, azaz Kettőmillió Forint első vételárrészt visszautalják Vevőnek az vezetett számú számlaszámára).

- 3.3. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy abban az esetben, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen jogügyletben megjelölt szerződő felek közötti jogügyletbe akár a közzététel előtti előzetes vizsgálat során vagy akár az utólagos (közzététel utáni) hozzájárulását bármilyen oknál fogva nem adná meg, abban az esetben a Vevőnek az Eladók irányába semminemű fizetési kötelezettsége nem merül fel (ebben az esetben az Eladók a Vevőnek az általa időközben teljesítendő 2.000.000.- Ft, azaz Kettőmillió Forint első vételrészét visszautalják Vevőnek az [ ] vezetett [ ] számú számlaszámára).
4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a Fftv. rendelkezései szerint jelen Adásvételi szerződést - mint vételi ajánlatot - az elővásárlásra jogosultakkal a települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton közölni kell, továbbá a Vevő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv közzététel előtti előzetes vizsgálata és utólagos (közzététel utáni) jóváhagyása is.
5. A szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának átvételéről szóló határozat jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd általi átvételét követő 15 munkanapon belül lép a földek egészének kizárólagos birtokába.  
A Vevő majd a birtokátruházás napjától kezdődően lesz kizárólagosan jogosult a földek használatára, hasznainak szedésére és köteles a terheinek, valamint a kárveszély viselésére.  
Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő által megtekintett állapotnak megfelelő minőségben és időpontban adják a jelen adásvétel tárgyát képező földeket a Vevő birtokába.  
Az Eladók kijelentik, tudomásul veszik, hogy a gazdasági épületet nem tartalmazó földön korábbi tulajdonosnak – saját tulajdon jogcímén - földhasználat áll fenn, de az mivel időközben megszűnt, így törölhető a földhasználati nyilvántartásból; az ingatlanok harmadik személynek használatba adva nincsenek, nincs olyan körülmény sem, amely a Vevő használatát, hasznosítását és birtoklását kizárná vagy korlátozná.
6. Az Eladók feltétlen szavatosságot vállalnak az adásvétel tárgyát képező ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy azokat adók vagy adók módjára behajtható tartozások nem terhelik.
7. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, melyre tekintettel Őket az ingatlanok átruházásra és megszerzésére vonatkozó jogaikban jogszabályok nem akadályozzák, nem gátolják; továbbá, hogy nem állnak gondnokság alatt, gondnokság alá helyezési eljárás nincs velük szemben folyamatban.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos jogszabályok szerint másnak elővásárlási joga áll fenn (elővásárlási jog fennállását kizáró ok nincs) az ingatlanokon a Fftv. 18. § (1) bekezdésének a), b) és c) pontja (utóbbi esetén csak a 18. § (4) bekezdés a) vagy b) pontja esetén), valamint a 2012. évi CCXIX. tv. 20/A. §-a alapján, mert a Vevő a Fftv. 18. § (1) bekezdésének c) pontja szerint olyan földműves, aki helyben lakó szomszédnak minősül (melléklet Egyszerűsített határozat szerint földműves; lakcímkártya szerint helyben lakó; a Szápár zártkert 3074 hrsz-ú ingatlan szomszédos a Szápár zártkert 3076 és 3077 hrsz-ú, a Szápár zártkert 3075 hrsz-ú ingatlan szomszédos a Szápár zártkert 3076 hrsz-ú ingatlan, amelyekben legalább 1 éve tulajdonos).  
A szerződő felek azt is rögzítik, hogy Vevőnek a Ptk. szerinti elővásárlási joga nincs.
9. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanokat természetben és térképen is megtekintette, azok állagát megismerte és tudomásul vette, azokat bejárta, határvonalait ismeri.
10. A Vevő az Fftv. rendelkezései szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi meg:  
a./ a Vevő a Fftv. 13. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja,  
b./ a Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 14. § (1) bekezdésben foglalt rendelkezésnek megfelelően nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,  
c./ a Vevő a Fftv. 14. § (2) bekezdésének megfelelően kijelenti, hogy a jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozás megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna,

d./ a Vevő kijelenti, hogy a Fftv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, s a jelen jogügylet nem ütközik a Fftv. 16. § (1) és (2) bekezdéseibe: a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértéknél (földszerzési maximum) nagyobb földterület tulajdonjogával nem rendelkezik, valamint a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával 1200 hektár mértéknél nagyobb földterület birtokával sem rendelkezik (birtokmaximum),

e./ a Vevő a 179/2023. (V.15.) Korm. r. rendelet 42. §-ra hivatkozással kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett területének együttes összege nem több, mint 300.

11. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen Adásvételi szerződés tárgyát képező földek értékesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jövedelemadó-, illeték bevallási, valamint fizetési kötelezettségüket ismerik és abban önállóan járnak el.  
A földműves Vevő kijelenti, hogy az 1. pontban körülírt, ellenérték fejében megszerzendő földek tekintetében az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontja értelmében kéri az illetékkedvezmény alkalmazását, mivel a földeknek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése mentes a fizetendő illeték alól, feltéve, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától 5 évig azok tulajdonjogát nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és azokat mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.
12. A szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, valamint az illetékes Földhivatali Osztály előtti tulajdonjog bejegyzési eljárással, a szerződés esetleges javításával közösen a KISS-JAKAB ÜGYVÉDI IRODÁT (postacím: 8200 Veszprém, Reguly u. 2.), dr. Kiss-Jakab Árpád eljáró ügyvédet bízzák meg; aki a meghatalmazásokat az Üttv. szerint elfogadja.
13. A szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen Adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek, valamint a tulajdonosváltással összefüggésben felmerülő mindennemű költség és illeték a Vevőt terheli: 9.800.- Ft tulajdoni lap költség és 21.200.- Ft földhivatali igazgatási szolgáltatási díj költség.
14. A szerződő felek kijelentik, tudomással bírnak arról a tényről, hogy jelen Adásvételi szerződés melléklete az ügyvédi Tényvázlat is, amelyben a Pmt. és a GDPR szerinti tájékoztatást is megkapták. Az Eladók kijelentik, a tulajdonjogukat vagy egyéb széljegyzendő, a tulajdoni lapra fel- vagy bejegyzésre irányuló eljárást nem kezdeményeztek, nem tettek ezeket kezdeményező jognyilatkozatokat; nincs tudomásuk a földeket az ingatlan-nyilvántartáson kívül terhelő terhekről, kötelezettségekről, jogokról, ezekre irányuló eljárásokról, kérelmekről.
15. Az Eladók kijelentik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, ezért a szerződő felek közösen kérik, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok kétszer 1/2, azaz 1/1 arányú tulajdoni hányadának 1/1 arányú tulajdonjoga a Vevő (jogosult) javára 1/1 arányban - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, amennyiben a szerződés utólagos hatósági jóváhagyása és a teljes vételár kiegyenlítése megtörténik.
16. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés egy eredeti példánya a 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, lapjai akként kerültek összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül nem legyen megbontható (ennek érdekében a nemzeti színű összefűzést ügyvéd matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta és lebélyegezte).

Jelen három oldal terjedelmű Adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyóan aláírták.

Zirc, 2026. augusztus 6.

Vincze Ferenc Eladó

Vinczéné Szabó Szilvia szül.: Szabó Szilvia Eladó

Kukoda Péter Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:  
Zirc, 2026. augusztus 6. napján

Záradék:  
A Kormányzati Portálon történő  
dr. Kiss-Jakab Árpád ügyvéd 2026.08.27.  
közvetlen időpontja: 2026.08.28.  
KASZ: 36063225  
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult  
jognyilatkozatának megtételére nyitva álló... 30. napos  
határidő első napja: 2026.08.28.  
utolsó napja: 2026.09.28. Ez a határidő jogvesztő  
Az elektronikus közzététel megtörtént!  
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.09.28.

Csetény, 2026. augusztus 27.

