

2026 ÁPR 07.

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 2026.04.07.
596019 szám. Melléklet: 1
Előszám: Utószám: Előadó: [Signature]

amely létrejött egyrészről

Schwarz Ilona sz.

személyi azonosító jele:

szig.sz.: , magyar állampolgár) 8200 Veszprém, Stadion u. 6. C lph., fsz. 4. ajtó alatti lakos, mint

Eladó, – továbbiakban: **Eladó** –

másrészről

Velenceiné Kiss Erika Ágnes sz.

Ágnes, személyi száma:

lakcímkártya száma:

lakos, mint **Vevő** közt

a továbbiakban együtt Felek között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Eladó kijelenti, hogy **1/1-ed tulajdoni hányadát képezi a Sé, külterület 0444 hrsz-ú, kert művelési ágban nyilvántartott, 554 m² alapterületű – 2,79 AK értékű – 3. minőségi osztályú ingatlan.**

2./ Eladó eladja, Vevő megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadát, a kölcsönösen kialakított mindösszesen **4.600.000,- Ft**, azaz négymillió-hatszázézer forint vételárért. Vevő az ingatlant megtekintette, megismerte, azt a megtekintett, jelen állapotában vásárolja meg.

3./ Vevő a teljes vételárat, 4.600.000,- Ft-ot, azaz négymillió-hatszázézer forintot jelen adásvételi szerződés aláírását követően, azzal egy napon köteles banki utalással megfizetni Eladó részére, Eladó vezetett számlaszámára. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő fizetési kötelezettségét szerződés szerűen teljesíti, Eladó a jelen jogüggyel kapcsolatban Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszthat. Eladó kijelenti, hogy ezen fenti számlaszámra történt teljesítést saját kezeihez történt teljesítésként ismeri és fogadja el.

3.1./ Amennyiben Vevőn kívüli harmadik személy elővásárlásra jogosult elővásárlási jogával él és az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv ezen 3. személlyel hagyja jóvá a jelen szerződést, úgy az elővásárlásra jogosult köteles megfizetni a teljes vételárat Eladó részére, valamint Vevő számára a jelen szerződéskötéssel kapcsolatosan felmerülő eljárási és bármely egyéb költségeit külön megtéríteni, az azt követő 8 napon belül, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen harmadik személy elővásárlásra jogosult és Eladó közt jóváhagyta az 1./ pontban megjelölt ingatlan adásvételéről szóló szerződést. Ebben az esetben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a már korábban hiánytalanul megfizetett teljes vételárat hiánytalanul jelen szerződés szerinti Vevő részére visszafizeti az azt követő 3 napon belül, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv ezen harmadik személy elővásárlásra jogosult és Eladó közt jóváhagyta az 1./ pontban megjelölt ingatlan adásvételéről szóló szerződést.

4./ Eladó az ingatlant Vevő részére a teljes vételár kifizetésének napján, tehát jelen szerződés keltével egy napon köteles birtokba adni.

5./ Szerződő Felek egybehangozón kijelentik és rögzítik azt, hogy a birtokbaadásig az ingatlannal kapcsolatos terhek viselésére Eladó köteles, míg a birtokbaadást követően jogosult Vevő az ingatlan használatára, hasznosítására, hasznainak szedésére, azzal, hogy ezen időponttól köteles Vevő az ingatlan terheit viselni.

6./ Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan per-, teher-, és igénymentes, mindezekért a szavatosságot Eladó kifejezetten vállalja.

7./ Vevő kijelenti az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § -ban foglaltakra tekintettel, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Schwarz Ilona
Eladó

Velenceiné Kiss Erika Ágnes
Vevő

Dr. BERÉNYI TAMÁS ügyvéd
adóügyi szakjogász, bank szakjogász
9700 Szombathely, Fő tér 3-5.
BERÉNYI TAMÁS Ügyvédi Iroda

8./ Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatot teszi:

- a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
- b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- d) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.

9./ Vevő kijelenti, hogy nincs elővásárlási jogosultsága sem a Ptk., sem a Földtörvény, sem semmilyen egyéb jogszabály, sem szerződés alapján.

10./ Felek rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladónak az aláírástól számított nyolc (8) napon belül az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie előzetes jóváhagyás céljából.

11./ Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az 1./ pontban megjelölt ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára Vevő javára bejegyzésre, valamint ezt megelőzően Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön azt követően, hogy az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyta felek közt a jelen jogügyletet. Szerződő felek ezt közösen kérik is.

A tulajdonjog megszerzésének jogcíme: adás-vétel.

Vevő jogosult az adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz.

12./ A vagyonszerzési és ingatlan-nyilvántartási eljárási illeték megfizetése Vevő -, míg az esetleges személyi jövedelemadó megfizetése Eladó terhe. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd jelen szerződéshez kötődően adótanácsadói feladatokat nem lát el.

A Felek rögzítik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatos ügyvédi megbízási díjat és egyéb költségeket (tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási díj) az köteles tehát viselni, akinek a javára, mint vevő javára a tulajdonjog átruházás érvényesen és joghatályosan megtörténik a mezőgazdasági igazgatási szerv határozata alapján.

13./ Szerződő Felek együttesen kijelentik, hogy a vonatkozó adó- és illetékjogszabályok rendelkezéseit-, valamint adóbevallási kötelezettségüket ismerik, külön kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 35. §-a alapján visszerthes ingatlan átruházás esetén az ingatlant

Dr. BERÉNYI TAMÁS ügyvéd
jogi szakjogász / bank szakjogász
700 Szombathegy, Fő tér 3-5.

Dr. Berényi Tamás
Ügyvéd

Schwarz Ilona
Eladó

Velenceiné Kiss Erika Ágnes
Vevő

értékesítő magánszemélynek a jogügyletet tartalmazó okiratnak a földhivatalhoz történő benyújtásakor - az erre a célra az állami adóhatóság által rendszeresített - B400 számú nyomtatványon be kell jelentenie természetes azonosító adatait és az adóazonosító jelét.

14./ Eladó kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező nagykorú magyar állampolgár, míg Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú magyar állampolgár, ingatlan szerzési képességében korlátozva nincsen, továbbá Vevő kijelenti, hogy - a jelen szerződéssel megszerzendő ingatlant is beszámítva - nem kerül a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény korlátozó és kizáró rendelkezései alá, azaz az 1./ pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadának tulajdonának megszerzésével a tulajdonában lévő termőföld nagysága nem haladja meg az 1 hektárt.

15./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

16./ Szerződő felek a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekekkel rendelkező okmánya nyomtatott (1 pld.) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

17./ Szerződő felek ezennel meghatalmazzák a BERÉNYI Ügyvédi Irodát, képv.: dr. Berényi Tamás ügyvédet (9700 Szombathely, Fő tér 3-5.), hogy őket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog-bejegyzéssel kapcsolatos -, illetve bármilyen egyéb hatóság, különösen az illetékes önkormányzat és jegyzője előtti szerződés kifüggesztésével kapcsolatos eljárásban, valamint az állami adóhatóság előtt a B400 nyomtatvány kitöltése tárgyában teljes joggal képviselje, azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratot) a földhivatal a feleknek közvetlenül is küldje meg. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá a BERÉNYI Ügyvédi Irodát, hogy bármilyen elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozat tételére vonatkozó felhívást helyettük és nevükben megtegyen. Felek meghatalmazzák jelen szerződést készítő ügyvédet arra is, hogy amennyiben a szerződés bárminemű javítása válik szükségessé elírás vagy számítási hiba stb. miatt, azt az okiratszerkesztő ügyvéd a nevükben teljeskörűen elvégezhesse. Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a fenti meghatalmazást jelen szerződés aláírásával teljeskörűen elfogadja.

Az eljáró ügyvéd arról tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 73. § (1) bekezdés b) pontja alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Szerződésben kerülnek rögzítésre a Felek adatszolgáltatása, valamint az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. Az eljáró ügyvéd adatkezelése megfelel az EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) (GDPR) 6. cikk (1) bekezdés c) pontja rendelkezéseinek.

A Felek a Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványukról, a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról továbbá az adójelüket tartalmazó adóigazolványukról az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja értelmében másolatot készít, és az előbb említett okiratokban szereplő adataikat a vonatkozó jogszabályok rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében, a Pmt. 57. §-ban foglalt 8 évig kezeli és megőrzi.

Szwarcz Ilona
Eladó

.....
Velenceiné Kiss Erika Ágnes
Vevő

DR. BERÉNYI TAMÁS ügyvéd
adóügyi szakjogász | bank szakjogász
9700 Szombathely, Fő tér 3-5.
BERÉNYI Ügyvédi Iroda
.....
dr. Berényi Tamás
Ügyvéd

A Felek tudomásul veszik, hogy a Szerződést ellenjegyző ügyvéd az Üttv. 32. § (3) bekezdése alapján köteles a Felek személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat- és lakcímnnyilvántartás, útiokmány-nyilvántartás, járművezetői engedély-nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni, és a fenti célból adatot igényelni. A Felek, és esetleges képviselőik az ellenőrzés elvégzéséhez a Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Szerződő felek a jelen szerződésben írtakat az ügyvédi feladatra vonatkozó tényvázlatként elfogadják.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasták, és ezt közösen értelmezték, majd azt a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Szombathely, 2026.03.30.

Schwarcz Ilona
Eladó

Velenceiné Kiss Erika Ágnes
Vevő

A szerződést készítettem és ellenjegyzem; Szombathelyen, 2026.03.30. napján
dr. Berényi Tamás ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36057510
BERÉNYI Ügyvédi Iroda, 9700 Szombathely, Fő tér 3-5.

Dr. BERÉNYI TAMÁS ügyvéd
adójogi szakjogász | bank szakjogász
9700 Szombathely, Fő tér 3-5.
BERÉNYI Ügyvédi Iroda

Kormányzati Portálon történő közzététel
időpontja: 2026. év 04. hó 18. nap.
Nyilatkozat megtételére nyitva álló 30
napos határidő
első napja: 2026. év 04. hó 18. nap,
utolsó napja: 2026. év 05. hó 18. nap.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2026. év 05. hó 19. nap.

50/119/2026.

