

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött
egyrészt **Schenek Sándor**

magyar) 8444 Szentgál, Vörösmarty utca 45/A. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről **Deli Károly**

8444 Szentgál, Somogyi Béla utca 35. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek egyezően megállapítják, hogy **Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az Úrkút külterület 028/1 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú, 2. minőségi osztályú, 2 ha 5215 m² területű, 52.7 AK értékű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint. Felek rögzítik, hogy az Ingatlant minden kétséget kizáróan beazonosították.**
- 1.1. Felek egyezően megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 1.2. Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlant a tulajdoni lap III/2. sorszám alatt a földhivatal 35286/3/2012.07.23. számú határozatával az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett **vezetékjog** terheli a területkimutatás és a vázrajz szerinti 207 m² nagyságú területre.
- 1.3. Eladó szavatosság vállal és felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Ingatlan – a fentiekben meghatározottakon kívül – per-, teher-, igény- és ügymentes, illetőleg az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs tudomása arról, hogy az Ingatlannal kapcsolatban polgári pert indítottak, teher bejegyzését kérték, illetőleg harmadik személy igénybejelentéséről sem tud. Eladó teljes körű polgári jogi-, kártérítési jogi-, és büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az Ingatlant a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig semmilyen módon nem idegeníti el és nem terheli meg. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig az Ingatlant bármely módon megterheli, akkor köteles az Ingatlanhányadot saját költségén 8 (nyolc) napon belül tehermentesíteni.
- 1.4. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlant adó vagy adók módjára behajtandó köztartozás, illetve egyéb tartozás nem terheli.
- 1.5. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tényleges és jogi határai megegyeznek, és az Ingatlannal összefüggésben semmilyen hatósági kötelezés, bírság korábban nem született.
- 1.6. Felek rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint az 1. pontban meghatározott Ingatlanra **Deli Károly** (8444 Szentgál, Somogyi Béla utca 35.) javára **földhasználati jog** van bejegyezve „**felesbérlet**” jogcímén. Felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: **Földforgalmi törvény**) 15/A. §- alapján megállapítják, hogy a földhasználat kezdete 2017. október 5. napja, a lejáratí idő: 2028. december 31. napja. A földhasználat ellenértékét a felesbérleti szerződésben a megtermelt termés 15%-ának természetben való átadásában határozták meg.

2. Felek megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az 1. pontban meghatározott Ingatlant az általa megtekintett és megismert állapotban, a kölcsönösen kialakított 4.538.700,- Ft., azaz négymillió-ötszázharmincnolcezer-hétszáz forint vételárért.

3. Felek megállapodnak, hogy a 2. pontban meghatározott vételárát Vevő a következők szerint fizeti meg Eladó részére:

3.1. Felek megállapodnak és Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a 2. pontban meghatározott teljes vételárát, vagyis 4.538.700,- Ft., azaz négymillió-ötszázharmincnolcezer-hétszáz forint összeget legkésőbb a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen adásvételi szerződés jóváhagyásáról szóló határozatának szabályszerű kézbesítésétől számított 8 (nyolc) napon belül kezdeményezett átutalással fizeti meg Eladó részére, Eladó által megadott MBH Bank Nyrt. banknál vezetett 73600008-15000790 számú számlaszámra.

3.2. Fenti bankszámlaszámra történő teljesítést Eladó saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el. A bankszámlaszámot Eladó jelen szerződés aláírása előtt ismételt ellenőrizte és a szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bankszámlaszám jelen szerződésben helyesen szerepel. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az Eladó által fentiekben megadott számlaszámon jóváírásra került.

3.3. Felek rögzítik, hogy a fent leírtaknak megfelelő teljesítést szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. Eladó kijelenti, hogy a szerződésszerű teljesítést követően Vevővel szemben semmilyen további követelése nem áll fenn.

4. A vételár teljes megfizetéséig Eladó tulajdonjogát fenntartja, egyben Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Vevő javára szóló bejegyzési engedélyt állít ki, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az 1. pontban meghatározott Ingatlan tekintetében a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának „adásvétel” jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint Eladó tulajdonjogának törléséhez.

A bejegyzési engedélyt Eladó okiratszerkesztő ügyvédnél 6 példányban letétbe helyezi. Felek megállapodnak, hogy eljáró ügyvéd kizárólag akkor jogosult, illetve köteles a bejegyzési engedélyt tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatal irányába, amennyiben a Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal jelen adásvételi szerződést jóváhagyó határozatát kézhez vette, továbbá a teljes vételár megfizetése (jóváírása megtörtént), amelyről Eladó a teljes vételár megfizetését (jóváírását) követően haladéktalanul köteles okiratszerkesztő ügyvédet értesíteni – elektronikus levél útján a kovacsfaberkrisztina@gmail.com e-mail címre –, ennek elmulasztása esetén banki átutalási igazolással Vevő jogosult és egyben köteles igazolni a teljes vételár megfizetését. Letéteményes ügyvéd ezen igazolás kézhezvételét követő 5 munkanapon belül köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani.

5. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban rögzített ingatlan földnek minősül, ezért vonatkoznak rá a **Földforgalmi törvény 18-20.§-ában** foglalt elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok. Ennek értelmében Felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik.

6. Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés hatósági – mezőgazdasági igazgatási szerv – jóváhagyásához kötött. Felek rögzítik, hogy a föld tulajdonjogának hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.

7. Felek tudomásul veszik, hogy a termőföldre vonatkozó elővásárlásra jogosult elővásárlási jogának gyakorlása érdekében a jelen adásvételi szerződést – a Földforgalmi törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a földforgalmi törvénnyel kapcsolatos átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései alapján – 4 (négy) eredeti példányban, amelyek közül egynek rendelkeznie kell a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel, az aláírástól számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal földhivatala) részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi törvény 21. § (1a) bekezdése szerinti előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, 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 a szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

8. Vevő nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott **földműves** fogalmi kritériumainak megfelel. Vevő nyilatkozik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 510212/2014.04.28. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vette.
9. Vevő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdés bc) alpontja alapján **elővásárlási joga áll fenn**, mely jogszabályhely kimondja, hogy a **föld eladása esetén elővásárlási jog illeti meg a földet használó olyan földművest**, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

A Földforgalmi törvény 19. § (2) bekezdése szerint: „A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki.

Vevő nyilatkozik, hogy jelen pontban foglalt feltételeknek megfelel, tekintettel arra, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező földet 2017. október 5. napja óta használja. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy életvitelszerű lakáshasználata helye 2013. március 6. napjától a 8444 Szentgál, Somogyi Béla utca 35. szám alatti címen található ingatlan.

10. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik rangsorban előrébb álló vagy egyéb elővásárlásra jogosult a jogszabályban rögzített határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az elővásárlásra jogosult és az Eladó között jön létre a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett.
11. Vevő, mint szerződő fél a jelen adásvételi szerződésben úgy nyilatkozik, hogy
- 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;
 - 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 szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - tulajdonszerzése nem ütközik a Földforgalmi törvény 16. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum és birtokmaximum mértékébe;
 - amennyiben az ingatlanon földhasználati jogviszony áll fenn, az ingatlanon fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja;
 - tisztában van a termőföld tulajdonosokat terhelő mindazon kötelezettségekkel, amelyeket a hatályos jogszabályok – így különösen a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény – meghatároznak;
 - Eladóval egymásnak nem közeli hozzátartozói;
 - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-a alapján nyilatkozik továbbá, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
12. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a termőföldre vonatkozó jogszabályok által előírt kötelezettségeit tulajdonosi jogviszonya fennállása alatt maradéktalanul betartotta, ellene semmiféle eljárás nincs folyamatban.
13. Felek megállapodnak és rögzítik, hogy az Ingatlan birtokbaadásáról külön nem rendelkeznek, figyelembe véve, hogy az Ingatlant jelenleg is Vevő használja, műveli.
14. Felek kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú, **magyar állampolgárok** és szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
- Felek tudomással bírnak arról, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készít, adataikat rögzíti, illetve a megbízás teljesítése keretében kezeli.
16. A jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli. Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
17. Felek **meghatalmazzák**, egyben megbízzák **Dr. Kovács-Fáber Krisztina** ügyvédet (8200 Veszprém, Horgos utca 8., kamarai azonosító szám: 36080074) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, a

bejegyzési engedélyek tekintetében a letétkezeléssel, az elővásárlási joggal kapcsolatos eljárásban való képviselő ellátásával, valamint a földhivatali eljárásban való képviselő ellátásával. Jelen meghatalmazás kiterjed mind az ingatlan-nyilvántartási kérelem, mind az adásvételi szerződés és a hozzá kapcsolódó okiratok ügyvéd általi esetleges módosítására, javítására. Okiratszerkesztő ügyvéd nyilatkozik, hogy a jelen szerződésben foglalt megbízást és meghatalmazást elfogadja.

18. Felek kijelentik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) rendelkezéseit és az ingatlanadásból származó bevételek bevallására vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket ismerik. Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az Itv. 19. § (1) bekezdése alapján „a visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%”. Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja Vevőt az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában foglaltakról, mely szerint: „Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.”

Fentieket figyelembe véve Vevő nyilatkozik, hogy az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában biztosított illetékmentesség megilleti, egyben nyilatkozik, hogy 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 a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

Szerződést készítő ügyvéd felhívta Felek figyelmét, hogy ingatlanok adásvétele esetén az adóhatóság által rendszeresített formanyomtatvány (B400E) alkalmazása (kitöltése és benyújtása) kötelező.

19. Felek rögzítik, hogy jelen okirat szerződési akaratukat pontosan tükrözi. Ennél fogva kötelezettséget vállalnak arra és felelősségük tudatában nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötését követően is együttműködnek, és a másik fél, felek, illetve az illetékes földhivatal részére minden további feltétel kikötése nélkül haladéktalanul megadnak minden ahhoz szükséges jognyilatkozatot, hogy a szerződésben foglaltak bejegyzésre kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba. Ezen pont alá esik különösen, amennyiben jelen szerződés módosítása az illetékes földhivatal felhívása nyomán válik szükségessé. Az ezzel járó költségeket Vevő tartozik viselni.
20. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a jelen szerződést a Felek által előadott tényállás alapján készítette, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Felek feljogosítják az eljáró ügyvédet arra, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a szerződés lényeges tartalmának érintése nélkül – elvégezze. Felek kijelentik, hogy a saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak, melyre tekintettel nyilatkoznak, hogy adataik a valóságnak megfelelnek és azok a szerződésben helyesen vannak feltüntetve.
21. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján készült, mely szerint papírlapú okirat esetén annak minden oldalának a Felek általi kézjeggyel történő ellátása mellőzhető, ha a papíralapú okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Földforgalmi törvény, az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény vonatkozó szabályai és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Jelen, föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egy példánya a föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II.27.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági elemekkel ellátott papír alapú okmányon készült, minden oldala folyamatos sorszámozással került ellátásra, és lapjai oly módon kerültek nemzeti színű zsinórral összefűzésre, hogy az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Ennek érdekében ellenjegyző ügyvéd a nemzeti színű zsinórt matricával leragasztotta és a matricát a papírt is érintő módon aláírta.

Jelen szerződést a Felek átolvasás és kellő megértés után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, az okírat szerkesztő ügyvéd előtt – aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról – helybenhagyólag, saját kezűleg aláírták.

Veszprém, 2026. július 16.

.....
Kovács Sándor
Eladó

.....
Deli Károly
Vető

Ellenjegyzem Veszprém, 2026. július 16. napján, Dr. Kovács-Fáber Krisztina ügyvéd (8200 Veszprém, Horgos utca 8., kamarai azonosító szám: 36080074):

Kovács-Fáber Krisztina
ügyvéd
8200 Veszprém, Horgos utca 8.
KASZ szám: 36080074
telefon: 06-20/482-7972

A kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 08. 04.

A közlés kezdő napja: 2026. 08. 05.

A jognyilatkozattal megelégre nyitva álló határidő utolsó napja: 2026. 09. 04.

E határidő jogvesztő.

A kormányzati portálon történő levétel napja: 2026. 09. 07.

